**ATA DA 26ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, REALIZADA EM SETE DE JULHO DE MIL NOVECENTOS E NOVENTA E NOVE NA SALA DE REUNIÃO DO DDO NO 16º ANDAR DO PRÉDIO MARTINELLI**

**REPRESENTANTES DAS ENTIDADES PRESENTES**

- José Eduardo de Assis Lefèvre – Empresa Municipal de Urbanização – rep. titular
- 
- Paulo Castaldelli - Secretaria Municipal de Planejamento - rep. suplente
- Marco Antonio Ramos de Almeida – Associação Viva o Centro – rep. titular
- Edison José Alves Antunes – Instituto de Engenharia de São Paulo – rep. suplente
- Tomas Edson B. Fraga – Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região – rep. suplente
- Nelson Felipe Kheirallah – Associação Comercial de São Paulo – rep. suplente
- José Roberto Pinheiro – Secretaria Municipal de Cultura – rep. titular
- Câmara Municipal de São Paulo – Veriano Midena – rep. suplente
- Movimento Defenda São Paulo – Regina Monteiro – rep, suplente
- Eduardo Della Manna – SECOVI – rep. titular
- Sanderley Fiuza – Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano

**TAMBÉM PRESENTES**

- Rita Gonçalves e Rubens Reis –representantes da EMURB no Grupo Técnico

**1 - EXPEDIENTE**

Iniciada a reunião, o coordenador da Comissão e representante da EMURB, José Eduardo Lefèvre, submeteu à análise a Ata da 25ª Reunião Ordinária, que foi aprovada por unanimidade.

**2 - ORDEM DO DIA – ANÁLISE DE PROCESSOS**

**2.1 - PROPOSTA - 44 Número EMURB**

Processo: 1999-0.047.318-3
Interessado: QUATRO A Telemarketing e Centrais de Atendimento S/A
Imóvel: Praça da República, 291/295, contribuinte 007.070.0187-0
Relator: Arqº Rubens Reis

O interessado solicitou a mudança de destinação de parte do 4.º subsolo de um edifício existente, acima caracterizado, para implantação de um Centro de Treinamento. Nessa condição, a ventilação do compartimento se daria exclusivamente por meios mecânicos.

Como o COE prevê a utilização de meios mecânicos apenas a título de **complementação** da ventilação proporcionada por abertura para o exterior e a lei 12.349/97 veta a concessão de exceções que impliquem o comprometimento das condições de salubridade das edificações, o Grupo Técnico deliberou pelo encaminhamento da proposta à CEUSO para análise da solicitação.

Os representantes da QUATRO A, presentes à sessão, decidiram na oportunidade a alteração da proposta, deslocando o Centro de Treinamento do 4º para o 2º subsolo, onde existe a

possibilidade de dotar o compartimento de abertura para o exterior, utilizando meios mecânicos de ventilação em complementação.

Ficou decidido que os interessados encaminhariam à EMURB as peças gráficas correspondentes à alteração proposta que, dessa forma, seria encaminhada à CEUSO para análise e fornecimento de parâmetros de projeto.

**2.2- PROPOSTA - 25 Número EMURB**

Processo: 1998-0.167.800-3 1999-0.047.318-3

Interessado: SILVIO SANTOS PARTICIPAÇÕES S/C LTDA

Imóvel: Rua Jaceguai 454 a 496 e 548 a 582; Zona de Uso Z3-118, contribuintes 006.056.0394-4/0395-2/0441-1/0014-7/0015-5/0021-1/0022-8/0023-6/0440-1

Relator: Arqº Rita Gonçalves

A proposta apresentada corresponde à construção de um centro de compras e lazer, enquadrado na categoria de uso C2.3, com 4 pavimentos, 4 subsolos de garagem e 1090 vagas para o estacionamento de veículos.

Com base no artigo 4º da Lei 12.349/87, o proponente pleiteiou os seguintes benefícios:

1. Taxa de Ocupação de 0,806
2. Dispensa do atendimento dos recuos laterais para todos os pavimentos;
3. Dispensa do atendimento dos recuos frontais para todos os pavimentos de frente para a Rua Jaceguai;
4. Utilização combinada dos incentivos das leis 11.536/94 e 12.349/07.

Foi apresentado à Comissão o relatório do Grupo Técnico, que aprovou a proposta nos termos que seguem, tendo votado a EMURB, representada por Rita Gonçalves; a SAR, por Tereza Espósito; a SVP, por Maria Helena Braga Brasil; a SMC, por José Rollemberg Filho e a SEMPLA, por Clementina De Ambrosis:

1. Benefícios concedidos: a) aumento da Taxa de Ocupação de 0,625 para 0,806; b) dispensa do atendimento dos recuos laterais, excluindo-se dessa dispensa o recuo lateral já observado no projeto junto à divisa do lote 395 com o lote 403 e demais lotes confrontantes; c) dispensa do atendimento do recuo de frente para todos os pavimentos na testada voltada para a Rua Jaceguai entre os números 438 e 496;
2. Características da proposta: a) Área do Terreno: real=8.327,72m² (cf. levantamento topográfico); escritura=8.462,39m²; b) Categoria de Uso=C2.3; c) Área construída computável =12.683,09m²; d)Índices urbanísticos máximos: CA=2,5; TO=0,806;
3. Valor do Benefício: R$1.046.967,93;
4. Valor da Contrapartida: 70% do Valor do Benefício correspondendo a R$732.877,55 ou 750.130,55 UFIRs (em 07/99) complementado pela recuperação ambiental e manutenção dos baixos do viaduto fronteiro ao empreendimento, no trecho entre a Praça Pérola Byington e a Rua Humaitá, segundo diretrizes fornecidas pela EMURB;
5. Observações complementares: a) a proposta utiliza a combinação dos incentivos das leis 11.536/94 e 12.349/07; b) as áreas de garagem em subsolo estão dentro dos limites estabelecidos pelo Artigo 34 da lei 8.328/75, cf. nova redação dada pelo Artigo 15 da lei 10.334/87; c) o posicionamento da torre do restaurante, conforme proposto, atende às disposições do COE; d) a solicitação de dispensa do recuo de frente, para os pavimentos de cotas 0,00; +6,00 e +12,00, na testada voltada para a Rua Jaceguai entre os números 520 e 582, não foi acolhida pelo Grupo Técnico, dadas as características volumétricas das edificações confrontantes e a vizinhança de imóvel preservado como Z8.200-0133 e tombado pela Resolução CONPRESP 01/93 e pela Resolução CONDEPHAAT 06 de 10/02/83.
6. O interessado deverá atender às demais exigências da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Edificações e da legislação complementar pertinente.

O GT acolheu a recomendação da CET segundo a qual: "para aumento de segurança dos pedestres à esquerda do lote, na Rua Jaceguai, poderia ser solicitado ao interessado que a geometria da rampa de entrada de veículos pela R. Jaceguai seja semelhante à da rampa de saída de veículos pela Rua Santo Amaro, sem apresentar a faixa para entrada/desaceleração dos veículos", de forma que o interessado deverá promover a alteração recomendada pela CET e reservar a área anteriormente ocupada pela faixa de desaceleração de veículos para dispersão, recepção, embarque e desembarque de público.

Representantes do interessado, presentes à sessão, questionaram a recomendação do GT referente à observância do recuo de frente de 5m para os pavimentos de cotas 0,00; +6,00 e +12,00, na testada voltada para a Rua Jaceguai entre os números 520 e 582, argumentando que o atendimento a essa exigência comprometeria o desenvolvimento do projeto.

A Comissão acolheu a argumentação do interessado, considerando não haver conflito entre a volumetria da edificação proposta e a da edificação tombada. Como medida de proteção a esta última, foi proposto que a área ajardinada descoberta, projetada no pavimento térreo, junto à linha de divisa entre as duas edificações, fosse incluída entre as condições de aprovação da solicitação pela Comissão Executiva da O.U. Centro.

Dessa maneira, a proposta foi aprovada pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, pela unanimidade dos representantes, com as seguintes alterações em relação à proposta apresentada pelo GT:

A) Dispensa do atendimento do recuo de frente principal para a rua Jaceguai para todos os pavimentos, sem prejuízo da reserva de área para recepção/dispersão de público, descrita no item J, no trecho situado entre os números 520 e 590 da rua Jaceguai;

B) Deverá ser reservada uma área livre, ajardinada e descoberta, no pavimento térreo à cota -6,00, implantada junto à divisa com o Teatro Oficina, a partir das caixas de escada indicadas no projeto e estendendo-se até a divisa de fundo do lote ocupado pelo Teatro Oficina, com largura não inferior a 7,00 metros, admitindo-se a ocupação parcial dessa faixa pelo volume do palco voltado para a Praça de Alimentação apenas no pavimento térreo.

C) Valor da Contrapartida: R$ 732.877,55 ou 750.130,55 UFIR'S, complementada pela apresentação de Termo de Cooperação firmado com a Secretaria das Administrações Regionais, através do qual fique o interessado encarregado da manutenção de áreas de uso público da Rua Jaceguai e dos baixos do viaduto Júlio de Mesquita Fº, no trecho entre a Praça Pérola Byington e a Rua da Abolição, a´reas estas a serem indicadas pela EMURB.

**2.3- PROPOSTA - 37 Número EMURB**

| | |
|---|---|
| 1) Processo: | 1998-0.249.971-4 –n.º EMURB 37 |
| 2) Interessado: | FORMASA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. |
| 3) Imóvel cessionário: | Avenida Dr. Altino Arantes 701 a 723, contribuintes números 045.014.0017-1/0015-3/0014-5. |
| 4) Relator: | Arqº Rita Gonçalves |

A proposta apresentada corresponde à construção de um edifício residencial, enquadrado na categoria de uso R3.01, com um pavimento térreo, 20 pavimentos-tipo, com 4 unidades de 3 dormitórios por pavimento, num total de 80 unidades. O edifício também contém 2 subsolos que abrigam 166 vagas para o estacionamento de veículos.

Com base no artigo 7º da Lei 12.349/87, o proponente pleiteia a transferência de potencial construtivo de imóvel preservado para o imóvel acima referido, correspondente à ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE - ACE - de 3.595,98m².

Considerando que o empreendimento enquadra-se no novo padrão que vem sendo consolidado na área, a proposta foi aprovada por unanimidade no Grupo Técnico da Operação Urbana Centro, tendo sido votada pela EMURB, representada por Rita Gonçalves e Rubens Reis; pela SAR, por Tereza Espósito; pela SVP, por Maria Helena Braga Brasil; pela SMC, por José Rollemberg e pela SEMPLA, por Clementina de Ambrosis. A proposta aprovada pelo Grupo Técnico de Trabalho tem

as seguintes características:

| | |
|---|---|
| 1. Solicitação: | Área construída adicional transferida de imóvel tombado, nos termos do Artigo 7º da Lei 12.349/97. |
| 2. Benefício aprovado: | Área construída equivalente ($AC_E$) de 3.595,98m²; Índices Urbanísticos Máximos: CA=4,00 e TO=25,00%. |
| 3. Características da proposta | a) Área do Terreno: real =1.798,61m² e escritura=1800,00m²<br>b) Categoria de Uso = R3-01<br>c) Área construída computável = 7.193,20m²<br>d) Número de blocos = 1<br>e) Número de pavimentos acima do térreo = um pavimento térreo, 20 pavimentos-tipo, e ático<br>f) Número de unidades = 80 |
| 4. Valor do Benefício: | R$ 858.977,14 |
| 5. Valor da Contrapartida: | R$ 601.284,00 ou 615.439,10 UFIRs (julho/99) |

O interessado deverá atender às demais exigências da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Edificações e da legislação complementar pertinente.

A Comissão Executiva acolheu o relatório do GT, aprovando a proposta pela unanimidade dos presentes.

**ASSUNTOS DIVERSOS**

Foi proposto o agendamento de uma reunião entre membros da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro e o Procurador Geral do Estado, tendo como tema a representação do promotor João Lopes Gonçalves que questiona a constitucionalidade dos Artigos 6º e 7º da Operação Urbana Centro.

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

Ata elaborada Rita Gonçalves.

**JOSÉ EDUARDO DE ASSIS LEFÈVRE**

Coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro