ATA DA 28ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, REALIZADA EM QUINZE DE SETEMBRO 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
- José Magalhães Júnior – Instituto dos Arquitetos – IAB – rep. titular
- Paulo Castaldelli - Secretaria Municipal de Planejamento - rep. suplente
- Marco Antonio Ramos de Almeida – Associação Viva o Centro – rep. titular
- 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
- Eduardo Iukimitsu Narimatsu Câmara Municipal de São Paulo - rep. suplente
- Eduardo Della Manna – SECOVI – rep. titular
- Domingos Sinibaldi – Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – rep. suplente
- Edson Antunes – Instituto de Engenharia – rep. Suplente
- Regina Monteiro – Movimento Defenda São Paulo – rep. Suplente
- Linnis Cook – Centro Gaspar Garcia – rep. Titular
- Rosely Carmona – Assobesp – rep. suplente

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 27ª 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 a 295 – Zona de Uso Z5-002, contribuinte 007.070.0187-0
Relator: Arqª Rita Guimarães Gonçalves

O interessado solicitou exceções à LPUOS, nos termos do artigo 4º da Lei 12.349/97 referentes a:

a) redução da oferta de vagas de estacionamento de 302 para 252, no 2º sub-solo do edifício com a utilização do espaço resultante para a implantação de um centro de treinamento, acarretando assim em um aumento da área construída

computável de 11.721,35m² para 12.791,35m² e consequentemente com um aumento de coeficiente de aproveitamento de 4.0 para 4.36.

b) isenção do pagamento de contrapartida financeira, nos termos do inciso I do artigo 15 da lei 12.349/97.

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 e Rubens Reis; da SVP, Vicente Paulo Nogueira; da SMC, José Rollemberg e da SAR, Tereza Espósito.

1. Benefícios concedidos:

a) aumento da área construída computável de 11.721,35m² para 12.791,35m², correspondendo ao coeficiente de aproveitamento CA= 4.36, mediante alteração do uso do solo para destinação computável, portanto sem alteração da volumetria da edificação existente;

b) redução da oferta de vagas de estacionamento de 302 para 252;

2. Características da proposta:

a) área do terreno: real = 2.937,15m², escritura = 2.941,00m²

b) categoria de uso = S2.1;

c) área construída computável total = 12.791,35m²

3. Valor da Contrapartida:

Concessão isenta do pagamento de contrapartida financeira, nos termos do inciso I do artigo 15 da Lei 12.349/97.

O interessado deverá atender às exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, do código de edificações e legislação complementar pertinente, bem como o PRONUNCIAMENTO/CEUSO/192-99 NO QUAL AFIRMA:

"Considerando a dispensa do atendimento da "Faixa Livre A", constante do COE e o fato de não haver regramento para situações como a presente, entendemos, S.M.J, que a proposta apresentada poderia ser excepcionalmente aceita, desde que comprovado que os meios mecânicos de iluminação/ventilação a serem adotados permitam atender às condições mínimas de higiene e habitabilidade". (fl. 86). Como também, acolhendo este parecer, à Ceuso em sua 841ª reunião ordinária, em 24/08/99.

"... deliberou, por unanimidade de votos, pela aceitação da instalação do centro de treinamento no 2º sub-solo, de acordo com a planta às folhas 83, devendo ser garantidas, por meios mecânicos, as condições mínimas de higiene e habitabilidade com relação a iluminação e ventilação dos compartimentos, atendidas todas as demais disposições legais, especialmente a observância da segurança de uso da edificação" (fl.88).

Dessa maneira, a proposta foi aprovada por unanimidade pela Comissão Executiva nos termos apresentados pelo grupo técnico.

2.2. Proposta 48 – número EMURB

Processo: 1999-0.083.076-8

Interessado: Adolpho Lindenberg Filho

Imóvel: Praça São Vito nºs 43,45,47,51,53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,75,77 e 79, cadastrados na Prefeitura sob os nºs 002.035.0015-6/0014-8/0013-1/0012-1/0011-3/0010-5 e 0009-1.

Relator: Arqº Rubens Reis

A proposta apresentada corresponde à construção de um edifício residencial enquadrado na categoria de uso R2.02, com um pavimento térreo para uso social e estacionamento, um 1º pavimento para dois apartamentos e estacionamento, um 2º pavimento para seis apartamentos, estacionamento, salão de festas e área de lazer, uma primeira planta tipo do 3º ao 10º pavimentos, uma 2ª planta tipo do 11º a 22º pavimento, totalizando 22 pavimentos mais térreo. O Edifício apresenta um total de 153 vagas para estacionamento.

Com base no artigo 3º da lei 12.349/97, o proponente pleiteia os seguintes benefícios:

1. Dispensa do excedente do coeficiente de aproveitamento estipulado pela lei de zoneamento para a área, de 2,5 para 5.56 vezes

2. Dispensa do excedente da taxa de ocupação estipulado pela lei, de zoneamento para a área de 50% para 78%

Da análise da proposta destaca-se a necessidade da dispensa dos recuos laterais e de fundo para o térreo e o 1º pavimento destaca-se ainda, que com base no artigo 4º no seu parágrafo 5º o proponente fica isento do pagamento de contrapartida financeira por fazer parte da área de especial interesse.

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 e Rubens Reis; da SAR, Tereza Espósito; da SVP, Vicente Paulo Nogueira e da SMC, José Rollemberg de Mello Filho.

Dentro da solicitação, o Grupo entendeu que o empreendimento atende aos objetivos da Operação Urbana Centro, ressaltando, apenas, que o proponente deverá apresentar a anuência dos órgãos de preservação em relação a implantação da proposta, visto que a mesma está dentro do raio de 300m dos imóveis tombados pelo Condephaat, e dos imóveis pertencentes aos processos de tombamento do Conpresp.

A representante do Centro Gaspar Garcia na Comissão Executiva, Linnis Cook, recomendou que seja feita uma vistoria das condições de moradia e do perfil dos

atuais moradores da área a ser demolida para a construção do edifício, ficando a ser marcada posteriormente entre o Grupo de Trabalho, o Centro Gaspar Garcia e o proponente.

Rita Guimarães, do GT destacou que o artigo 5° em seu parágrafo 1° recomenda que: " As propostas que atingirem habitações sub-normais (cortiços) deverão contemplar solução do problema habitacional de seus moradores, dentro da área da Operação Urbana Centro ou numa faixa de 500m envolvendo seu perímetro, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira".

Cabe destacar, ainda que no 2° parágrafo deste artigo recomenda que: "Poderá ser exigida do proponente a realização de obras, de infra-estrutura necessárias à implantação do empreendimento proposto, sem ônus para a prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida."

O representante da Sempla, arquiteto Paulo Castaldelli, solicitou vistas ao processo, sendo assim, o assunto foi encerrado ficando a sua discussão para um próximo momento.

ASSUNTOS DIVERSOS

O representante da EMURB e coordenador José Eduardo de Assis Lefèvre relata o encontro com o procurador geral em reunião do dia 26/08/99 para tratar do questionamento do Ministério Público, em relação a Operação Urbana Centro. Destacou a boa receptividade por parte do procurador em relação aos argumentos de defesa da Operação, sendo portanto, estranho o pedido de ação direta de inconstitucionalidade no dia 01/09/99 no tribunal de justiça.

Após algumas discussões, onde foram levantadas uma série de encaminhamentos, decidiu-se formar uma comissão composta pelos seguintes representantes, da EMURB José Eduardo de Assis Lefèvre; do Sindicato dos Empregados em estabelecimentos bancários e financiários de São Paulo, Osasco e Região, Tomás Edson B. Fraga e do Secovi, Eduardo Della Manna para a redação de uma nota oficial explicativa, a ser apreciada por, uma reunião extraordinária. Complementando, Rita Guimarães da EMURB recomendou-se seja feita uma comunicação aos proponentes.

As propostas foram aprovadas. Não havendo mais nada a tratar, a reunião foi encerrada.

Ata elaborada por Rubens Reis

JOSÉ EDUARDO DE ASSIS LEFÈVRE

Coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro