ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 26 / 10 / 2005
AS 10:00 HORAS,
RUA LÍBERO BADARÓ 504, 15º ANDAR / AUDITÓRIO DA EMURB

COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

REPRESENTANTES PRESENTES
1. EMURB
DIANA TERESA DI GIUSEPPE – representante titular e coordenadora da Comissão Executiva da OUC
RUBENS REIS – representante suplente
2. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO
MARCO ANTONIO DE ALMEIDA RAMOS - representante titular
3. INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
IVAN METRAN WHATELY - representante titular
4. SECOVI
CARLOS FABIANO LIKON TOMAZ - representante titular
PAULO T. CAMASMIE JUNIOR - representante suplente
5. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
JOSÉ ROLLEMBERG - representante titular
6. CENTRO GASPAR GARCIA
JOÃO BATISTA ALVES GOMES - representante suplente

EMURB / DP – GIU / GOU / GDE ; DO - GCO-GER CONTROLE
Arqº.s RITA GONÇALVES; ENEIDA HECK; ROBERNIZE CHAKOUR; EDUARDO DELLA MANNA ; Engºs JAIR ZANELATO; MAURÍCIO TREVISAN

DIANA TERESA DIGIUSEPPE, coordenadora titular da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, deu início a esta 61ª reunião ordinária da Comissão Executiva. Nesta reunião foram tratados e definidos os seguintes assuntos e encaminhamentos:

1. Expediente:

- **Aprovação da ata anterior**

A ata da 60ª reunião ordinária realizada em 21/09/2005 foi apresentada e aprovada pelos representantes presentes [1].

Por orientação da coordenação da Comissão Executiva a ordem dos assuntos pautados para esta 61ª reunião foi alterada, antecipando-se a apresentação da proposta de solicitação de OUC, relatada abaixo.

2. Ordem do dia

- Apresentação pelos técnicos da DP - EMURB da proposta de participação na Operação Urbana Centro, encaminhada pela CPOS – Companhia Paulista de Obras e Serviços, e pertinente à solicitação de outorga onerosa de potencial construtivo necessária à aprovação do projeto do edifício anexo ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a ser construído em terreno situado na esquina formada pela Rua Tabatinguera, Praça João Mendes e Conde de Sarzedas (Setor fiscal 5; quadra 76; lote 0079 e outros).

Os dados da solicitação em questão são os seguintes:

[1] Equivocadamente, na ata da 60ª reunião constou do item "**3.3. Censo de Cortiços e de habitações sub-normais na área de abrangência da Operação Urbana Centro e Distrito do Brás** ", página 3, a informação de que a contratada para a execução do Censo de Cortiços foi a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE. Na frase abaixo apresentamos a correção, que consta da versão 2 da ata da 60ª reunião, na folha citada e **em negrito**:
"Os técnicos da EMURB informaram que **a contratação da Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE,** conforme a proposta técnica e orçamentária aprovada na 59ª reunião, até então não foi consolidada, e encontra-se sob avaliação da Assessoria Jurídica da EMURB, que solicitou novos orçamentos para comparação de valores e custos dos serviços".

		DADOS DA PROPOSTA	ÁREA CONSTRUÍDA PERMITIDA GRATUÍTA			BENEFÍCIOS PLEITEADOS	
ZONA E USO	ÁREA DO TERRENO (At)	ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL PRETENDIDA	LPOS + OU CENTRO	INCENTIVO PARA REMEMBRAMENTO (inciso VI do artº 3º da Lei 12.349/1997)	TOTAL	CA ADICIONAL PRETENDIDO	ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL
ZCPb/05 USO NR3	11.850,00	96.098,39	23.700,00	11.850,00	35.550,00	CA= 5,11	96.098,39 - 35.550,00 = 60.548,39
		CA=8,11	CA=2,0	100% ÁREA DO TERRENO CA=1,0	CA=3,0		

Através do PA nº 2005-0.0233.176-0 de solicitação de Alvará de Aprovação e Execução – com manifestação do interessado de se beneficiar dos mecanismos da Lei 12.349/1997 - a proposta em questão foi encaminhada a EMURB por APROV G/SEHAB, considerando o inciso III, § 1º e o § 2º do artº 17 da lei da OUC[2]. A proposta foi objeto de análise técnica nos termos da Lei 12.349/1997 e da Legislação de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)[3] efetuada pela equipe da DP - Diretoria de Projetos e Intervenções Urbanas da EMURB. A seguir, foi encaminhada à análise urbanística do Grupo Técnico (GT) da OUC, em reunião realizada em 18/10/2005. Através dessa análise o GT definiu recomendações e encaminhamentos que, além de constarem da ata dessa reunião, foram informadas ao interessado, através da carta EMURB/PRSD – 135/05, e que estão apresentadas abaixo:

"(....)

1. Necessidade de protocolamento da proposta de participação na OUC com apresentação dos seguintes documentos:
   a. requerimento ao Prefeito;
   b. quadro resumo do empreendimento, explicitando os benefícios pleiteados;
   c. indicação do representante legal do proprietário do imóvel e comprovação dessa representação;
   d. comprovação da titularidade do imóvel – matrícula ou documento equivalente;
   e. comunicado endereçado ao Grupo Técnico da Operação Urbana Centro, indicando que o processo de operação urbana será instruído pelo Processo Administrativo 2005–0.0233.176–0, que tramita na SEHAB.

2. Recomendações urbanísticas a serem incorporadas ao empreendimento projetado:
   a. Internalizar no lote procedimentos de carga e descarga (insumos e lixo, com tratamentos específicos) para amenizar os impactos na circulação viária;
   b. Internalizar no lote áreas para embarque e desembarque de passageiros de veículos em geral e táxis;
   c. Integrar ao projeto os pontos de ônibus eventualmente existentes nas proximidades, posicionando-os nos passeios lindeiros ao empreendimento;
   d. Definir os percursos de acesso ao empreendimento para usuários de transporte coletivo (pontos de ônibus e estações de metrô);
   e. Adotar o recuo mínimo de 3 m - medidos a partir do alinhamento predial - para os pavimentos de subsolo que afloram ao nível da via, evitando a criação de empenas cegas junto às calçadas (principalmente, no trecho de calçada lindeira à Rua Conde de Sarzedas, incluída no Programa de Ruas Comerciais da Subprefeitura Sé);
   f. Adotar no pavimento de ingresso ao empreendimento um pé direito de altura conveniente à plena visibilidade do volume da Capela de Santa Luzia e do Menino Jesus;
   g. Elaborar Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para subsidiar a apresentação do projeto na Audiência Pública, prevista no inciso III do § 1º do artº 17 da Lei 12.349/1997.

3. A par das exceções a serem concedidas pela Lei 12.349 / 1997, deverão ser atendidas pelo interessado as exigências da Legislação de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), da Legislação de Tombamento, pertinentes à preservação do patrimônio histórico, cultural artístico e arquitetônico."

Os representantes presentes discutiram sobre as possibilidades do interessado atender (em tempo hábil) as diversas exigências que precedem a aprovação do projeto na Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA. Ficaram definidas:

[2] Segundo o inciso III do § 1º do artº 17 da lei 12.349/1997, caberá à Comissão Executiva da OUC *"promover no mínimo 1 (uma) audiência pública sempre que a proposta solicitar coeficiente de aproveitamento superior a 6 (seis)...."*. Complementarmente, o § 2º desse mesmo artigo da lei citada dispõe que a convocação dessa audiência pública deverá ser divulgada em pelo menos 1 (um) dos 2 (dois) jornais de maior circulação, com antecedência de 15 (quinze) dias.
[3] Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004, com vigência desde 03/02/2005.

a) a prioridade da convocação de uma primeira audiência pública - a ser providenciada pela EMURB, nos termos das disposições estabelecidas na lei da OUC - antes do encaminhamento da proposta a CTLU;
b) a Comissão Executiva só poderá deliberar sobre a solicitação de participação na OUC nos termos da Lei12.349/1997, após a autuação pelo interessado de processo específico, que contenha o projeto completo (com o respectivo quadro de áreas) e o laudo de avaliação do valor do imóvel.

- **Praça do Patriarca e novo Pórtico**

Em função das dificuldades financeiras da EMURB e, considerando a disposição [4] constante do inciso X do § 1º do artº 17 da Lei 12.349/1997, foi apresentada pela Diretoria de Obras a solicitação da empresa PROJECTUS CONSULTORIA, Ltda relativa ao pagamento pela EMURB de débito por serviços executados, decorrentes do Contrato 0037103000. Tais serviços se referem à execução de obras e de projetos complementares, para a implantação do Pórtico da Praça do Patriarca. Foi informado pelo técnico Maurício Trevisan, Coordenador de Planejamento e Medição da Gerência de Controle da Diretoria de Obras da EMURB, que a citada firma protocolou em 22/06/05 duas medições[5]. Os representantes da Comissão Executiva consideraram não haver obrigação da Comissão Executiva assumir o pagamento de tais despesas (atrasadas ou extraordinárias), à medida que, anteriormente, em duas ocasiões diferentes, recursos financeiros da OUC foram liberados – que totalizaram R$ 380.000,00 - para essa mesma intervenção na praça. Com base nessa argumentação, a proposta de liberação de recursos da conta vinculada da OUC para pagamento de débitos pendentes da Reurbanização da Praça do Patriarca, apresentada pela DO - GCO-GER, não foi aprovada pelos representantes da Comissão Executiva.

3 – Assuntos Diversos

A Coordenação da Comissão Executiva informou aos participantes desta reunião sobre os seguintes assuntos:

- **Contratação do Censo de Cortiços**

Por orientação da Assessoria Jurídica da EMURB, para a efetiva contratação da Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE foi feita uma comparação com um terceiro orçamento, cujos valores se mostraram compatíveis com os apresentados anteriormente [6]. Os valores apresentados pela FIPE em 2004 serão atualizados pelo índice IPC/FIPE, acumulado no período.

- **Transferência de Potencial Construtivo de imóveis tombados para fora da área da OUC**

Em recente parecer, a atual Assessoria Jurídica da SEMPLA considerou a necessidade de conclusão do julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIM) - movida pelo Ministério Público contra o "caput" do artº 7º da Lei 12.349/1997 - para a aceitação de novas propostas ou para o desimpedimento do andamento dos processos de solicitação da transferência de potencial construtivo para fora da área da Operação Urbana Centro, à revelia do parecer datado de 2004 dessa mesma Assessoria, que foi favorável à "autoaplicabilidade" da Lei 12.349/97, conjugada ao disposto no art.º 220 do Plano Diretor Estratégico - PDE. Deverá se aguardado um pronunciamento da PGM – Procuradoria Geral do Município sobre o assunto, nos moldes do PDE e do Estatuto da Cidade.

A seguir foi encerrada esta 61ª reunião ordinária.

Ata elaborada por Eneida Heck / ata 61 ord .doc / novembro de 2005

---

[4] Que se refere à atribuição da Comissão Executiva em decidir sobre a inversão de recursos da conta vinculada da OUC em intervenções de melhoria urbana, recuperação e reciclagem de próprios públicos realizadas na área do perímetro desta operação.

[5] A saber:
Medição 001 - Complementar: Valor R$ 5.625,00 - referente a serviços contratualmente previstos que deixaram de ser pagos porque não foram apresentadas as medições devidas;
Medição de Indenização: Valor R$12.786,00 - serviços complementares que não se encontravam no escopo do contrato, reconhecidos pela EMURB a serem devidamente remunerados.
Ambas tiveram autorização para pagamento pela Superintendência Jurídica e pela Contra Notificação nº DO-050/05 de 16/05/05.

[6] Conforme a proposta técnica e orçamentária aprovada na 59ª reunião da Comissão Executiva, realizada em 15/12/2004.