ATA DA 62ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 30 / 11 / 2005 - AS 10:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504, 10º ANDAR / SALA DE TREINAMENTO 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
VÍCTOR ESKINAZI - representante suplente
3. INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
IVAN METRAN WHATELY - representante titular
4. SECOVI
PAULO T. CAMASMIE JUNIOR - representante suplente
5. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO
ANTÔNIO CLÁUDIO PINTO DA FONSECA - representante suplente
6. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO
ROBERTO MATEUS ORDINE - representante titular
7. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PAULO ROBERTO CASTALDELLI - representante suplente
8. SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
MARCELO DE MENDONÇA BERNARDINI - representante suplente
9. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
RONALDO B. A PARENTE - representante suplente [1]

EMURB / DP – GIU / GOU; DP- AS; DM - AS
Arqº.s VLADIR BARTALINI; RITA GONÇALVES; ENEIDA HECK; Engºs ROBERTO LUCCA MOLIN; JAIR ZANELATO; Arqª MATILDE DA COSTA
SMT - CET/SDE/GPL – Arqª SILVIA MONTEIRO SOPHIA
SVMA – CÉLIA CÂNDIDA MARCONDES SMITH

DIANA TERESA DIGIUSEPPE, coordenadora titular da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, deu início a esta 62ª reunião ordinária da Comissão Executiva. Nesta reunião foi suprimida a aprovação da ata da 61ª reunião ordinária realizada em 26/10/2005 – que deverá constar da pauta da próxima reunião - e foram tratados e definidos os seguintes assuntos e deliberações:

Ordem do dia

Apresentação pelos técnicos da DP - EMURB do relatório do Grupo Técnico (GT) da Operação Urbana Centro à deliberação da Comissão Executiva da proposta de participação de nº 100, requerida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do PA nº 2005 – 0.274.107- 0, e pertinente à concessão de modificações da lei de uso e ocupação do solo, nos termos do artigo 4º da Lei nº 12.349/97 para o projeto do edifício, anexo ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a ser construído em terreno situado na Praça João Mendes, com Rua Conde de Sarzedas, Rua Conselheiro Furtado e Rua Tabatinguera, formado pelos imóveis com números de contribuintes 05.076.006-1, 05.041.0021-1 e outros. O Relatório do Grupo Técnico (GT) da Operação Urbana Centro foi instruído pelo Laudo de Avaliação do imóvel encaminhado pelo interessado, e respectiva análise elaborada pela DP-EMURB; Análise Urbanística, também elaborada pela DP-EMURB e pela carta encaminhada à Comissão Executiva pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, em 25/11, p.p, relatando a existência de um conjunto de habitações - cortiço e favela – no terreno do empreendimento. Do Relatório do GT destacamos os seguintes itens:

1. Características da proposta
   - Área total do terreno: 11.850,76 m²;
   - Zona de uso: ZCPb/05;

[1] O Arqº Ronaldo B. A Parente da SMC/ DPH foi indicado como segundo representante suplente na Comissão Executiva da OUC, conforme Ofício nº 1024/2005-SMC/GAB de 29/11/2005.

- CA básico permitido (Cab) de 2,0 (sem outorga) e CA máximo permitido de 4,0 (com outorga onerosa) na zona de uso;
- Uso proposto: serviços – NR3 (Anexo do Tribunal de Justiça);
- Área total construída: 145.789,36m²;
- Área computável: 96.098,39 m²;
- Número de pavimentos: térreo + 24 + ático;
- Índices urbanísticos propostos: coeficiente de aproveitamento (CA) igual a 8,11 vezes a área do lote e taxa de ocupação (TO) do lote igual a 44,8%;
- A área correspondente ao auditório (1.488,88 m^2) não é computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote (CA), conforme dispõe o inciso IV do artigo 3° da Lei n° 12.349/97;
- Utilização da concessão do incentivo para o remembramento de lotes, previsto no inciso VI do artigo 3º da Lei 12.349/97, permitindo o CA gratuito de 1,0 vez a área do terreno, o que somado ao Cab permitido para a zona de uso resulta para o empreendimento o CA gratuito de 3,0 (Cab+CA incentivado).

2. Benefícios Pleiteados

Os benefícios pleiteados pelo interessado para o empreendimento são os seguintes:

- Benefício 1 - referente ao potencial construtivo adicional - CA adicional de 5,11, o que para o empreendimento resulta na área construída computável adicional de 60.548,39m^2 (96.098,39m^2 pretendidos - 35.550,00m^2 permitidos);
- Benefício 2 – referente à redução da oferta de vagas exigidas pela LUOS para o estacionamento de veículos (de 2746 exigidas para 1.194 vagas de automóveis; de 550 exigidas para 292 vagas para motos; de 83 exigidas para 44 vagas para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida) e para carga e descarga (de 96 exigidas para 93 vagas para caminhões e utilitários).

3. Cálculo da Contrapartida a ser paga pelo interessado

Foi adotado para o cálculo da contrapartida para os benefícios pleiteados o critério de terreno virtual, baseado no maior valor fiscal do imóvel, constante da PGV[2] de R$ 1.154,85/m^2, tendo em vista que o valor apurado pelo avaliador, pelo Método Involutivo [3] foi de R$ 853,62, valor inferior ao lançado pela Prefeitura do Município de São Paulo para o imóvel. Assim, foram calculados os seguintes benefícios equivalentes às:

- Área construída adicional pleiteada: Benefício 1 = R$ 24.472.586,30;
- Área construída adicional pela dispensa de vagas de estacionamento: Benefício 2 = R$ 6.506.367,16.

O valor total do benefício (B1+B2) foi calculado em R$ 30.978.953,46. O valor mínimo da contrapartida (0,5 do benefício) foi calculado em R$ 15.489.476,73 e o valor praticado pela Comissão Executiva da OUC (0,7 do benefício) foi de R$ 21.685.267,42.

A coordenadora titular da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro expôs que, na Audiência Pública convocada pela Comissão Executiva e realizada em 23/11 na EMURB, para a apresentação do projeto foram destacados os seguintes pontos:

- Comprovação pelo interessado da propriedade do terreno;
- Existência de moradores em habitações subnormais no terreno objeto da proposta;
- Questionamento quanto à concessão da exceção referente ao não atendimento integral do número de vagas para o estacionamento de veículos, previstas para o uso NR3, pela Lei 13.885/2004;

[2] O valor do índice fiscal para a praça João Mendes, segundo consultas feitas no Diário Oficial do Município de São Paulo da Planta Genérica de Valores 2005.

[3] Previsto nas normas técnicas - ABNT, NBR 14653-1/2001 e NBR 14653-2/2004, bem como a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005", editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

Em função desses aspectos a coordenadora propôs à Comissão Executiva considerar na proposta em debate o atendimento da totalidade das vagas para o estacionamento de veículos prevista na LUOS, ainda que, parcialmente localizadas fora do terreno, num raio de 200m do local. Especificamente, quanto à reserva de pátio para carga e descarga, ponderou que o número de 3 vagas previstas na proposta seria insuficiente para um empreendimento desse porte. Assim, propôs aos representantes que avaliassem a possibilidade de ser adotado o parâmetro proposto pela técnica da CET, presente à reunião, de 1 vaga/3.000m^2 de área construída computável, que na prática, vigorou para a avaliação de empreendimentos localizados em "Áreas Especiais de Trafego".

Após o debate técnico entre os presentes, a coordenadora colocou em votação os itens a seguir:

- Concessão da modificação do CA para 8,11 vezes a área do lote;
- Redução da oferta de vagas para carga e descarga, de 96 para 32 vagas;
- Recuo adicional de 2,0 m (dois metros) medidos a partir do alinhamento predial para os pavimentos em subsolo que afloram ao nível das vias, integrando essa área às calçadas lindeiras;
- Obrigatoriedade de relocação das famílias ocupantes de habitações subnormais atingidas pelo empreendimento, nos termos do parágrafo 1° do artigo 5° da Lei n° 12.349/97;
- Obrigatoriedade de comprovação da propriedade do imóvel, no momento da expedição da Certidão Declaratória de Modificação de Índices Urbanísticos e Características de Uso e Ocupação do Solo pela SEMPLA;
- Atendimento integral do número de vagas de estacionamento de veículos, exigido pela Lei 13.885/2004;
- Atendimento das demais exigências da legislação de uso e ocupação do solo, do Código de Edificações e legislação complementar pertinente.

A proposta foi aprovada pela totalidade dos representantes presentes, exceto quanto ao último item, que recebeu manifestação contrária dos representantes de SEHAB e SMC, favoráveis à concessão da redução do numero de vagas para estacionamento de veículos.

Definidos os aspectos urbanísticos passou-se à definição da contrapartida. O valor do benefício financeiro calculado é de R$ 26.542.077,50, composto por:

- valor referente à modificação do CA para 8,11 de R$ 24.472.586,30;
- valor referente à redução da oferta de vagas para carga e descarga, de 96 para 32 vagas, que foi calculado considerando-se a área de terreno virtual necessária para acomodar 64 vagas (40m^2/vaga) de R$ 2.069.491,20.

O valor mínimo da contrapartida (0,5 do benefício) foi calculado em R$13.271.038,75 e o valor praticado pela Comissão Executiva da OUC (0,7 do benefício) foi de R$18.579.454,25.

A seguir, passou-se à discussão do percentual a ser adotado para a definição da contrapartida, informando-se que o mínimo previsto na Lei 12.349/97 é de 50%, e que a média indicada pela Comissão Executiva é de 70% do benefício financeiro. Colocada em votação – com 9 representantes presentes – foi aprovada a proposta de adoção do percentual de 50% do benefício para a definição da contrapartida por 5 votos, registrando-se 4 votos contrários e nenhuma abstenção. Votaram a favor da contrapartida mínima os representantes da EMURB, do Instituto de Engenharia, do SECOVI, da Associação Viva o Centro e da Associação Comercial de São Paulo. Votaram a favor do valor de contrapartida habitualmente praticado pela Comissão Executiva de 70% do valor do Benefício, os representantes do IAB, da SEMPLA, da SEHAB e da SMC.

Portanto, o valor da contrapartida a ser sugerida a CTLU é de R$ 13.271.038,75.

A seguir foi encerrada esta 62ª reunião ordinária.

Ata elaborada por Diana Di Giuseppe e Eneida Heck / ata 62 ord .doc / 30 novembro de 2005