ATA DA 63ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 11 / 10 / 2006
AS 10:00 HORAS,
RUA LÍBERO BADARÓ 504, 15º ANDAR / AUDITÓRIO DA EMURB

COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

REPRESENTANTES PRESENTES
1. EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB
RAUL DAVID DO VALLE JÚNIOR – representante titular e coordenadora da Comissão Executiva da OUC
GERALDO BIASOTTO JUNIOR – representante suplente
2. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB
PAULO ROBERTO CASTALDELLI - representante suplente
3. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - SMC
JOSÉ ROLLEMBERG - representante titular
4. SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO - SEMPLA
MARCELO MENDONÇA BERNARDINI - representante suplente
5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO
- representante titular
VÍCTOR ESKINAZI - representante suplente
6. CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS
LUCIANA BEDESCHI - representante titular
7. INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL - IAB
MARCELO CONSIGLO BARBOSA - representante titular
8. INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE
IVAN METRAN WHATELY - representante titular
9. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO
CIBELE MARTINS SAMPAIO - representante suplente

EMURB / VP - SP-SUPERINT AC PROJ
Adv. ª ROVENA M. NEGREIROS FERREIRA; Arq ª CARLA PACHECO
EMURB / DM - AS
MATILDE DA COSTA
EMURB / DP – SD / GOU / GIU
Arqº.s DIANA DI GIUSEPPE; VLADIR BARTALINI; RUBENS REIS; RITA GONÇALVES; ENEIDA HECK;
Estag.ª PRISCILA R. GARDIM

Raul David do Valle Júnior, coordenador titular da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC, deu início a esta 63ª reunião ordinária da Comissão Executiva. Por orientação da coordenação da Comissão Executiva foi alterada a ordem de apresentação dos assuntos pautados para esta 63ª reunião, que se desenvolveu conforme os itens especificados, abaixo.

1. Ordem do dia
1.1. Apresentação de proposta para utilização dos Recursos da Operação Urbana Centro/OUC

Raul David do Valle Júnior fez um breve relato sobre as recentes ações públicas articuladas que priorizam a recuperação e requalificação da área Central pelo Governo do Estado de São Paulo - com diversas intervenções em imóveis de valor histórico e cultural, tais como a Sala São Paulo; o Museu da Língua Portuguesa na Estação da Luz, bem como a deliberação de transferência de repartições públicas para o Centro – e, aquelas ações adotadas pela Prefeitura através do **Programa Procentro/BID**[1]. Enfatizou a conveniência e a oportunidade de obtenção de uma sinergia de programas e de investimentos públicos e privados para o resgate de atividades econômicas; culturais e residenciais no Centro. Sendo assim, justificou a apresentação - à deliberação da Comissão Executiva - da proposta de utilização dos recursos financeiros existentes na conta vinculada da OUC em projetos que se inserem no **Programa Procentro/BID**.

Geraldo Biasotto Junior, coordenador desse programa, explicou que dentre as diversas ações previstas, principalmente, o **Projeto Nova Luz e o da Praça das Artes** compreendem intervenções públicas para a reabilitação do vetor Oeste do Centro, as quais, potencialmente, provocarão uma irradiação positiva na região, agregando as demais ações do Programa Procentro/ BID, tais como, dentre outras, as obras de circulação e acessibilidade; recuperação de equipamentos culturais; espaços e edifícios públicos – Praça Roosevelt; Praça da Sé; Praça da República; Theatro Municipal; Solar da Marquesa; Biblioteca Municipal Mário de Andrade – e, que os recursos financeiros gerados pelas solicitações da OUC poderão alavancar o desenvolvimento desses projetos nesse setor da cidade.

[1] Atual denominação do programa de intervenção na área central da cidade, que terá financiamento de US$100 milhões do BID/Banco Interamericano de Desenvolvimento e, em contrapartida, US$60 milhões da Prefeitura da cidade de São Paulo.

1.2. Apresentação do conjunto de propostas de ações complementares ao Programa Procentro/BID como Plano de Intervenções da OUC: Projeto Nova Luz e o da Praça das Artes

Rubens Reis iniciou a apresentação do **Plano de Intervenções da OUC como sendo o conjunto de propostas de ações complementares ao Programa Procentro**, que incorpora estudos anteriores, já apresentados e discutidos no âmbito da Comissão Executiva, com vistas à definição de intervenções específicas a serem implantadas com os recursos financeiros dessa operação. São propostas que focalizam a potencialização de ações na área inserida no perímetro da OUC, principalmente, nas áreas dos Distritos Sé e República (que perfazem o perímetro do Programa Procentro); a articulação das áreas de interesse histórico; dos pólos culturais e dos centros de comércio especializado; a requalificação de espaços públicos; o aumento da permeabilidade das quadras. A apresentação que se sucedeu foi amplamente documentada por imagens gráficas ("data show") e foi programada com o seguinte conteúdo:

- caracterização dos estudos e propostas do **Projeto Nova Luz** (área situada no perímetro definido pelas Av. Ipiranga; Av. Rio Branco; Av. Duque de Caxias; Rua Mauá e Av. Cásper Líbero); das intervenções complementares **ao Programa Procentro** e respectivas propostas de investimento;
- caracterização das propostas do **Projeto da Praça das Artes** (na Quadra 27, situada entra a Rua Formosa; Praça Ramos de Azevedo; Rua Conselheiro Crispiniano e Av. São João); das intervenções complementares **ao Programa Procentro** e respectivas propostas de investimento;
- **visão geral e estimativa de custos do Plano de Intervenções**.

Especificamente, na apresentação de imagens do **Projeto Nova Luz** foram demarcados os perímetros de incidência do Decreto de Utilidade Pública para desapropriação de imóveis; o da Lei de Incentivos Seletivos (14.096/2005) à implantação de novos empreendimentos na área; o da Zona de Especial de Interesse Social – ZEIS e, o perímetro da Área de Intervenção Urbanística, esses dois últimos definidos pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo/2002. Também, foram apresentadas as intervenções públicas já contratadas e em desenvolvimento no Programa Procentro, com recursos financeiros do BID, no total de 67,8 milhões de reais, tais como: a complementação de circuitos de pedestres ligando espaços públicos (praças e áreas verdes); a execução de um circuito de vala técnica ao longo de avenidas e ruas (Av.s Cásper Libero; Ipiranga; Rio Branco e Duque de Caxias; Ruas Mauá; Gel Couto de Magalhães); a implantação das novas sedes da Subprefeitura Sé e da PRODAM e de um equipamento educacional. Constaram do "data show" os levantamentos e estudos desenvolvidos pela EMURB que identificaram no perímetro da Nova Luz, as quadras onde prevalecem as atividades econômicas especializadas que caracterizam a região de Santa Ifigênia (comércio de eletro-eletrônicos e informática); da Av. Duque de Caxias (comércio de peças de automóveis); da Rua dos Andradas e Av. Rio Branco (comércio diversificado), e as áreas sujeitas à transformação prioritária (no total de 107.995 m^2). Como proposta, nesse estudo foram definidas as *áreas preferenciais de intervenção pontual* (abertura intraquadras de uma área de fruição pública, em principio, para a circulação de pedestres e veículos) e aquelas a serem *reservadas aos equipamentos institucionais*; as *áreas prioritárias à implantação de novos empreendimentos*, bem como foram identificados os *condomínios existentes com condições de requalificação*. Nesses dois últimos casos, se incluem as áreas que poderão ser ocupadas com atividades diversificadas ou destinadas ao uso não residencial e ao *uso residencial*, e, nesse caso, focalizando os empreendimentos destinados ao mercado da Habitação de Interesse Social/HIS e ao da Habitação de Mercado Popular/HMP, que nos termos do recente convênio firmado entre a Prefeitura do MSP, o Governo do Estado de São Paulo e a Caixa Econômica Federal serão implantados pela Cia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano/CDHU.

A seguir, foram apresentadas as seguintes propostas de intervenções complementares ao **Programa Procentro/Projeto Nova Luz** e em áreas de seu entorno imediato, a serem caracterizadas como investimentos da OUC:

- **requalificação de logradouros** visando a articulação da área do projeto e de seu entorno, tais como: a Rua Vitória; a Rua Gel. Osório; a Av. Rio Branco; incluindo nesse item a requalificação e a reforma da Praça Julio Prestes e a contratação do projeto do novo Pontilhão Luz, importante ligação viária a ser executada na região;

- **desapropriação de imóveis** – 7 casos na quadra 67 e dois na quadra 75 – com a finalidade de construção de 200 HIS em convênio com o CDHU, e mais 7 imóveis na quadra 19 para o aumento da permeabilidade e renovação de tipologias na quadra (com a apresentação de "croquis" com estudos de ocupação de áreas definidas como "transformáveis").

O estudo preliminar do **Projeto Praça das Artes** está em desenvolvimento na SMC, com a participação da Diretoria de Meio Ambiente/DM da EMURB. Engloba a proposta de intervenção na Quadra 27, integrando um conjunto de ações para a renovação dessa área, em parceria do poder público com a iniciativa privada. O projeto deverá contar com recursos financeiros do Fundo de Urbanização – FUNDURB, a ser utilizado pela SMC; do BID

e da iniciativa privada. Em resumo, inicialmente, nessa proposta está prevista a utilização de recursos da OUC para a desapropriação de áreas. **Em princípio a proposta é desapropriar para iniciar o processo de renovação da Q27**, com o objetivo de alavancar essa intervenção na quadra, que, depois deverá contar com recursos do BID para o financiamento de obras (de reforma de edifícios) a cargo do poder público, além dos recursos do FUNDURB. Essa quadra é constituída por diversos lotes, que possuem uma complexa situação fundiária: como peculiaridade, há casos de imóveis subtilizados e deteriorados se apresentarem de forma intersticial, e em diferentes cotas de nível, entre os vários exemplares de edifícios "tombados", que são importantes referências arquitetônicas, históricas e culturais da cidade de São Paulo. A seguir, foram apresentadas as intervenções previstas na quadra 27, tais como a implantação: da *Praça das Artes* no imóvel do atual Recanto Infantil Monteiro Lobato[2]; de *empreendimentos comerciais e de serviços* (em 8 lotes, situados na esquina da Rua Formosa com Av. São João); de uma *torre de serviços* (04 lotes)[3]; de um *cinema "MULTIPLEX"* no galpão existente no fundo do imóvel do atual Cine Marrocos; da *Escola de Música*, no edifício do antigo Conservatório Dramático Musical, que teria seu *Centro de Documentação* instalado no imóvel lindeiro (no sentido do Vale do Anhangabaú); do *Balé da Cidade*, ocupando o imóvel do atual Cine Cairo, incluindo o seu lindeiro e, a utilização do imóvel vizinho ao Conservatório, no sentido da Rua Conselheiro Crispiniano) para atividades de *apoio ao Theatro Municipal*. Em função das características topográficas dos terrenos, os empreendimentos e equipamentos públicos propostos nesse projeto, a serem implantados em diferentes cotas de níveis, serão interligados por um *sistema de rampas de acesso de pedestres*. A seguir, foi apresentada a seguinte proposta de intervenção complementar ao Programa Procentro/Praça das Artes, a ser caracterizada como investimento da OUC:

- **desapropriação** de 7 imóveis, que perfazem o total de 2.500 m^2;

Por fim, completando a apresentação do Plano de Intervenções da OUC foi apresentada a imagem dando uma visão geral das intervenções propostas e a planilha com a estimativa de custos, que é a seguinte:

	AÇÕES	VALORES EM REAIS
1	DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA HIS-CDHU	4.000.000,00
2	DESAPROPRIAÇÃO IMÓVEIS QUADRA 19	4.100.000,00
3	DESAPROPRIAÇÃO PRAÇA DAS ARTES	2.500.000,00
4	BOULEVARD LUZ-AROUCHE	2.500.000,00
5	BOULEVARD RIO BRANCO	1.500.000,00
6	PONTILHÃO - Projeto	300.000,00
7	REFORMA PRAÇA JULIO PRESTES	1.500.000,00
8	GERENCIAMENTO EMURB (8%)	1.432.000,00
TOTAL		17.832.000,00
PREVISÃO DA RECEITA DA OUC (até nov/2006)		17.900.000,00

Concluída a apresentação do "data-show" pelo arqº Rubens Reis, os representantes da Comissão Executiva fizeram os depoimentos e questionamentos apresentados, abaixo.

Marcelo Bernardini perguntou sobre a modelagem financeira das HIS nas ZEIS a serem implantadas pelo CDHU, considerando as limitações de financiamento para habitações desse padrão com uso misto (comércio e serviços), o que pela legislação de uso e ocupação do solo municipal deverão ter endereços separados por uso/atividade. Rovena M. Negreiros Ferreira argumentou que há entendimentos com a CDHU no sentido de viabilizar esses empreendimentos nas ZEIS, também, considerando o fato de que, no projeto Nova Luz se pretende distribuir os usos residenciais e não residenciais no conjunto de terrenos "transformáveis", e não em lotes isolados, o que favorece a ocupação com usos mistos.

considerou que, a par dos objetivos da OUC estarem voltados para a recuperação do Centro, durante quase um ano, não houve convocações de reuniões da Comissão Executiva, o que contraria o Regulamento específico que estabelece uma reunião mensal, no mínimo. Além disso, ressaltou que o Fórum da Ação Centro/BID, atual Programa Procentro/BID, praticamente, foi extinto e a prenunciada participação dos seus representantes no programa não ocorreu e, que, portanto, por ora, não há nenhuma condição de aprovação da solicitação de utilização dos recursos da OUC nos projetos apresentados. Em resposta, Raul David do Valle Júnior informou que, de fato, durante esse período o programa passou por estudos e revisões, e que, exatamente, o foco desta reunião foi a apresentação de suas novas diretrizes, agora, como um conjunto de ações articuladas para a área Central.

[2] Equipamento de lazer e recreação implantado pela EMURB, na década de 1970, mas que, atualmente, está fechado ao acesso de público, por problemas de manutenção e de segurança física dos usuários.
[3] Situados entre o edifício com mais de 20 pavimentos, projetado pelo Arqº Oscar Niemeyer, e o prédio de 5 pavimentos, mais o térreo, que era ocupado pela loja "O Gaúcho".

Ivan Whately solicitou informação sobre a atuação da CDHU em intervenções municipais de HIS, que seriam de atribuição da Cia Metropolitana de Habitação/COHAB e, esclarecimentos sobre a taxa de remuneração pelo gerenciamento da EMURB, estimada em 8%, sendo que, normalmente, no mercado são adotadas taxas menores, entre 3% a 3,5%. Foi esclarecido que a taxa não está estabelecida na lei da OUC [4], e foi estimada com base em gerenciamentos já efetuados pela EMURB.

Cibele Martins Sampaio criticou a falta de reuniões da Comissão Executiva e do Fórum da Ação Centro/BID no período, que deveriam ter um caráter informativo sobre o andamento de propostas, projetos e intervenções a serem definidas para o Centro. Em resposta, Geraldo Biasotto Junior justificou que, previamente, nesse período, antes da convocação da Comissão Executiva houve uma preocupação da coordenação do Programa Procentro em reavaliar, definir e articular um conjunto de propostas e projetos..

Marcelo Barbosa considerou importante a articulação de ações isoladas, e indagou sobre a sustentação das intervenções nos miolos de quadras na região da Cracolândia, tendo em vista a implantação de empreendimentos de HMP, os quais poderiam ser objeto de concursos públicos, em conjunto com o IAB. Geraldo Biasotto Junior informou que o setor privado demonstra grande interesse em intervir na área, principalmente, no mercado da HMP para o que já contam com os incentivos fiscais configurados em lei especifica, e que a CDHU seguirá as regras estabelecidas pelas ZEIS 3, com a implantação de 40% de HIS, 40% de HMP e 20% de atividades de serviços. Reforçou a importância do poder público dar início a esse processo de intervenção na área, com a ação de desapropriação dos terrenos, ora proposta.

comentou que a Associação Viva o Centro e outras entidades da sociedade civil acompanharam a montagem do programa Procentro/BID ao longo de várias gestões administrativas anteriores, e que mais recentemente, esse processo não teve continuidade, fato que impossibilita o entendimento do Plano de Intervenções, ora apresentado. Principalmente, considerou ter dúvidas quanto ao aspecto indutor do financiamento dos investimentos previstos nesse plano com os recursos da OUC, citando exemplos de intervenções similares já realizadas sem sucesso na área central, a exemplo daquela realizada no Parque D. Pedro, recentemente. Com base nessas considerações Geraldo Biasotto Junior propôs como encaminhamento ampliar a discussão da questão de desapropriação de áreas na área do Projeto Nova Luz, priorizando a da implantação das HIS e HMP.

Luciana Bedeschi perguntou sobre a contratação do Censo de Cortiços, que foi aprovada em deliberações anteriores da Comissão Executiva da OUC, e que até agora não foi executado, ressaltando a importância desse levantamento para se conhecer os número de habitantes de cortiços existentes na área Centro – quantos são; quem ficará; quem receberá subsídio-, considerando o novo projeto proposto. Em resposta, Rovena M. Negreiros Ferreira informou que os trabalhos e propostas estão sendo executados fundamentados pelo censo do CDHU.

Carla Pacheco reforçou a importância do poder público sinalizar o início do desenvolvimento do projeto com as ações de desapropriação.

Paulo Roberto Castaldelli concorda com os aspectos levantados pelo e considera que a aplicação dos recursos da OUC deve ser melhor detalhada e analisada.

propôs adiar qualquer pleito sobre a questão de aplicação de recursos da OUC – parcial ou total - até que os projetos sejam apresentados em detalhe para que os representantes possam decidir, e sugeriu a convocação de uma reunião da Comissão Executiva para os próximos 15 dias, requisitando o envio dos documentos, ora apresentados nesta reunião.

Raul David do Valle Júnior acatou a sugestão acima e considerou como encaminhamento desta reunião a convocação de uma reunião extraordinária para o dia 25, próximo, quando deverá ser apresentado o projeto de implantação das HIS e HMP nas ZEIS da área do Projeto Nova Luz.

2. Assuntos Diversos

2.1. Proposta de alteração de certidão da proposta EMURB-34;
2.2. Parecer da PGM sobre a transferência de Potencial Construtivo
2.3. Carta de Fiança – Proposta Tribunal de Justiça.

Pelo adiantado da hora, dos assuntos pautados, acima, apenas foi feita uma comunicação referente ao parecer da Procuradoria Geral/PGM do Município de São Paulo sobre a transferência de Potencial Construtivo (item 2.2), solicitado pela EMURB desde novembro de 2005. Diana Di Giuseppe fez um breve relato sobre o **pronunciamento da PGM que foi favorável à continuidade de processos de solicitação de transferência**

[4] O Decreto nº 31.345 de 20/03/1992 fixa em 15% a remuneração da EMURB pelo gerenciamento das obras e projetos relacionados à Operação Urbana do Anhangabaú.

de potencial construtivo de imóveis tombados, para a fora da área da OUC, com base no acórdão do Supremo Tribunal Federal/STF que referendou o efeito suspensivo ao recurso extraordinário interposto pela Municipalidade de São Paulo, em maio de 2004. Entretanto, por recomendação da Assessoria Jurídica da SEMPLA esse procedimento deverá ser **condicionado à previa ciência e responsabilização dos interessados** – cedentes e cessionários de potencial construtivo – pelos riscos advindos do julgamento final da ADIN[5], no sentido de desonerar a Prefeitura de quaisquer conseqüências.

3. Expediente

3.1. Aprovação das atas anteriores

As atas da 61ª e 62ª reuniões ordinárias realizadas em 26/10/2005 e 30/11/2005, respectivamente, foram apresentadas e aprovadas pelos representantes presentes. A seguir foi encerrada esta 63ª reunião ordinária.

Ata elaborada por Eneida Heck / ata 63 ord .doc / outubro de 2006/ Revisão DP/GOU/GIU

[5] Em fevereiro 1999, ocorreu a Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN, proposta pelo Ministério Público Estadual, relativa aos artºs 6º e 7º da Lei 12.349/1997, que foi julgada procedente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, e que criou pendências legais às novas solicitações de transferência de potencial construtivo para fora da área da OUC, só liberando a tramitação das propostas já contratadas.