ATA DA 64ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 08 / 11 / 2006
AS 10:00 HORAS,
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR
(com revisão das correções solicitadas, em 22/11/2006, na 13ª reunião extraordinária, grifadas e em negrito)

COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

REPRESENTANTES PRESENTES
1. EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB
GERALDO BIASOTTO JUNIOR – representante suplente
2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - SMC
JOSÉ ROLLEMBERG - representante titular
3. SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO - SEMPLA
MARCELO MENDONÇA BERNARDINI - representante suplente
4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO
MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular
5. CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS
LUCIANA BEDESCHI - representante titular
7. INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL - IAB
EDSO JORGE ELITO - 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

TÉCNICOS PRESENTES
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - SMC
Arqº MARCOS CARTUM
CONSULTOR PROCENTRO / BID
Engº EDUARDO ROTTMANN
EMURB / VP - SP-SUPERINT AC PROJ
Adv. ª ROVENA M. NEGREIROS FERREIRA
EMURB / DM - AS
Arqº LUÍS EDUARDO BRETAS
COORDENAÇÃO DO TRABALHO SOCIAL DA GERENCIADORA / PROCENTRO / BID
Soc.ª CLEUSA CHINELLI MELLO
EMURB / PR / AS / COMUNICAÇÕES
Jornª MARIZA FOLGATO
Estagiário HELDER MALDONADO
EMURB / DP – SD / GOU / GIU
Arqº.s DIANA DI GIUSEPPE; VLADIR BARTALINI; RUBENS REIS; RITA GONÇALVES; ANNA MORAES BARROS; ALFREDO NERY; ENEIDA HECK

Geraldo Biasotto Junior, coordenador suplente da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC, deu inÍcio a esta 64ª reunião ordinária da Comissão Executiva, anunciando que, além do detalhamento do projeto Praça das Artes, conforme combinado na 63ª reunião ordinária, também, seria apresentado o estudo do Fundo Rotativo de Desapropriações Nova Luz. Isto posto, esta 64ª reunião ordinária da Comissão Executiva se desenvolveu conforme os itens especificados, abaixo.

1. Ordem do dia

1.1. Apresentação do conjunto de propostas de ações complementares ao Programa Procentro / BID como Plano de Intervenções da OUC: Praça das Artes

O Arqº Marcos Cartum iniciou a apresentação do projeto **Conjunto Cultural de Artes Performáticas** informando que a proposta se originou de uma solicitação da SMC, em 2005, primeiramente, para a criação de um equipamento de apoio ao Theatro Municipal. Proposto para a Quadra 27 o Conjunto Cultural de Artes Performáticas incorporou-se à proposta da EMURB para a requalificação da Área Central de São Paulo/PROCENTRO/BID e, além de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Cultura tem como objetivos específicos estimular o desenvolvimento do pólo cultural do centro – que, atualmente, tem o Theatro Municipal como seu maior incentivador, considerando que, em futuro próximo, estarão em funcionamento o Centro Cultural dos Correios e o SESC da Rua 24 de maio, localizados no entorno - consolidar a implantação de garagens subterrâneas, propostas pela EMURB e, mediante o instrumento de concessão urbanística, alavancar a atuação da iniciativa privada na requalificação da área. A proposta prevê a implantação da *Praça das Artes* no imóvel do atual Recanto Infantil Monteiro Lobato e das seguintes intervenções denominadas de **"Conjunto**

Cultural": o **Conjunto Conservatório de Música** formado pela ***Escola de Música*** a ser implantada no edifício do antigo Conservatório Dramático Musical (a ser restaurado) e no edifício de fundos; pelo ***Centro de Documentação Artística,*** a ser instalado no imóvel lindeiro ao Conservatório (no sentido do Vale do Anhangabaú), e o edifício de ***apoio ao Theatro Municipal*** (salas de ensaio da Orquestra Sinfônica Municipal; do Coral lírico e Coral Paulistano; Escola de Bailado e setor de administração do teatro) com a utilização do imóvel vizinho ao Conservatório (no sentido da Rua Conselheiro Crispiniano); e o **Conjunto Cine Cairo** onde será implantado o *Balé da Cidade*, ocupando o imóvel do cinema, incluindo o seu lindeiro.

A proposta geral de intervenção na Quadra 27 conta com recursos financeiros do Fundo de Urbanização – FUNDURB, a ser utilizado pela SMC e do BID para a desapropriação de áreas e para o desenvolvimento de projetos. Através do Decreto de Utilidade Pública / DUP nº 46.938 / 2006 está em andamento o processo de desapropriação dos imóveis necessários à implantação do conjunto cultural, cujo valor total dos imóveis foi avaliado em torno de R$ 8.636.000,00. Entretanto, apesar do total de recursos financeiros estar consignado, sua liberação apenas ocorrerá em 2007, postergando a efetuação das desapropriações, o que judicialmente, impede a contratação dos projetos executivos e complementares previstos para a área. De imediato, propõe-se a utilização de recursos da OUC para a desapropriação de uma área destinada ao ***Centro de Documentação Artística*** – atual imóvel da Livraria Bom Pastor, situado na Av. São João, 259, com valor estimado em R$ 585.671,98 – para que seja dado início ao processo de desapropriação, possibilitando assim o andamento da contratação de projetos.

O arqº. Luís Eduardo Bretas complementou a exposição do projeto detalhando as **Concessões Urbanísticas** que estão previstas na quadra, tais como: a implantação de 3 ***torres de serviços****, em* 4 lotes (929.00 m2) da Av. São João, lindeiros à futura Praça das Artes, empreendimentos que não poderão exceder o gabarito de altura do edifício projetado pelo Arqº Oscar Niemeyer (75 m); na implantação de 3 empreendimentos **comercial e de escritórios** em 8 lotes (2.008,00 m2) situados na esquina da Rua Formosa com Av. São João, que deverão acompanhar o gabarito de altura do edifício dos Correios (40m); do ***estacionamento subterrâneo*** (500 vagas no total) sob a Praça das Artes (com acesso pela Ruas Conselheiro Crispiniano) e sob os empreendimentos Rua Formosa com Av. São João (com acesso pela Rua Formosa); na implantação de um ***cinema "MULTIPLEX"*** no galpão do Cine Marrocos. Os empreendimentos e equipamentos culturais serão interligados por um *sistema de rampas de acesso de pedestres*. Bretas informou que as áreas a serem incluídas em um futuro DUP são as dos imóveis do estacionamento lateral ao prédio do antigo Hotel Esplanada, hoje ocupado pela empresa Votorantim e do galpão do Cine Marrocos, situado nos fundos do imóvel do atual cinema. O valor total (desapropriação; demolição e construção) estimado para os empreendimentos privados (excluído o empreendimento previsto no imóvel ocupado pelo galpão do Cine Marrocos.) é da ordem de R$ 40.600.000,00.

1.2. Proposta de utilização de recursos financeiros da OUC para a desapropriação de imóvel

Após a apresentação dos projetos os representantes presentes fizeram várias indagações, a título de esclarecimentos sobre as questões concernentes: ao partido urbanístico e arquitetônico adotados no projeto apresentado; sobre o processo de desapropriação em andamento; sobre as estimativas de custos de desapropriações; sobre a escolha do imóvel, com menor dimensão física e menor custo. Houve uma série de esclarecimentos, e especificamente, sobre os valores das desapropriações foi informado que as estimativas são preliminares, sendo que o valor final a ser arbitrado por perito judicial poderá sofrer alterações – para cima ou para baixo - em torno de 30%.

Colocada em deliberação, foi aprovada pela Comissão Executiva a **proposta de aporte de recursos financeiros da conta vinculada da Operação Urbana Centro / OUC para a desapropriação de imóvel do Projeto Praça das Artes na Quadra 27 – Vale do Anhangabaú - no valor estimado de R$ 585.671,98 (quinhentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e setenta e um reais e noventa e oito centavos). Ficou acordado que a Comissão Executiva deverá ser informada sobre o valor final arbitrado para a desapropriação do imóvel.**

1.3. Apresentação do estudo "Fundo Rotativo de Desapropriações Nova Luz"

O consultor Eduardo Rottmann apresentou o estudo do "Fundo Rotativo de Desapropriações Nova Luz" (FRD), que tem por objetivo agilizar os processos de desapropriação de áreas de interesse do Projeto Nova Luz / PROCENTRO / BID. Segundo Rottmann, o fundo é um recurso financeiro que, através da atribuição expropriante da EMURB que lhe é conferida pela sua lei de criação, a Lei nº 7.670/1971[1], associada à

[1] "Art 5º - A EMURB terá como objetivo fundamental a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, compreendendo:
I - A reurbanização de áreas em processo de transformação, ou em vias de deterioração;
II - A urbanização de áreas não ocupadas

possibilidade de leilão dos imóveis permite a empresa atuar como "*Market Maker".* Essa ação da EMURB não só é importante para facilitar o remembramento dos lotes, como também para rapidamente, possibilitar o retorno dos recursos financeiros investidos nas desapropriações. Os recursos financeiros seriam originários do BID (50%) e da PMSP (50%). Esse estudo fundamentou a sustentabilidade do FRD em 4 análises: do estoque urbano; imobiliária; financeira e econômica. Para tanto, foram estabelecidas 7 quadras prioritárias, a serem desapropriadas e leiloadas em ordem específica, tendo como âncoras as quadras19 e 73. Verificou-se que a aplicação do FRD se justifica no cenário de "aquecimento induzido do mercado" – com ação de *Market Maker* - num prazo de 3 anos, prorrogáveis por mais 2 anos. Por fim, Rottmann relatou como conclusão do estudo que, considerando um cenário de "aquecimento induzido", para um horizonte projetivo de 5 anos, tendo como recursos disponíveis para as desapropriações o total de US$ 7.500.000, com um "índice de rotatividade" de cerca de sete vezes, em relação ao seu principal, e com mobilização média variando de 50 % (em apenas dois casos) a mais de 70 % - e desde que bem administrado -, estima-se que o FRD terá as seguintes condições para ganhos econômicos:

- incremento de valor agregado da ordem de R$ 922 milhões;
- incremento de arrecadação por IPTU da ordem de R$ 9,2 milhões por ano;
- arrecadação de contrapartida da OUC de R$ 82 milhões pela concessão de benefício urbanístico (aquisição de CA adicional nas áreas transformáveis).

2. Expediente

2.1. Aprovação da ata anterior

A ata da 12ª reunião extraordinária realizada em 01/11/2006, foi apresentada e aprovada pelos representantes presentes com as seguintes ressalvas (item 2.2., fl 4/4):

a) "quanto às formas de escolha de **projeto** e quanto à oportunidade de serem avaliadas novas alternativas ao plano global" ... "(Edson Jorge Elito)";

b) "foi aprovada a proposta de **aporte de recursos financeiros da OUC para a desapropriação de imóveis do Projeto Nova Luz, no valor estimado de R$ 3.619.822. Ficou acordado que, a Comissão Executiva deliberará sobre a destinação das áreas que serão desapropriadas com esse recurso financeiro.** "

Foi marcada uma reunião extraordinária para o dia 22/11, quando então, técnicos da SP-SUPERINT AC PROJ / EMURB deverão detalhar os projetos do PROCENTRO / BID.

A seguir foi encerrada esta 64ª reunião ordinária.

Ata elaborada por Eneida Heck / ata 64 ord .doc / novembro de 2006/ Revisão DP/GOU/GIU

III - A recuperação e reciclagem de edifícios em processo de deterioração, ou de inadequação de uso, do ponto de vista urbano.
Parágrafo Único - Para consecução de seus fins, a EMURB poderá desenvolver toda e qualquer atividade econômica a tal efeito necessária, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, obedecendo a legislação pertinente, em função da estrita execução de programas e planos de melhoramentos específicos aprovados pelo Legislativo Municipal; realizar financiamentos e outras operações de crédito, observada a legislação pertinente; e celebrar convênios com entidades públicas ou particulares, com a autorização legislativa".