EMURB

ATA DA 66ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 26 / 09/ 2007 - 10:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 26º ANDAR / EMURB

REPRESENTANTES PRESENTES
1. EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB
RUBENS CHAMMAS – representante titular
DIANA DI GIUSEPPE - 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. SECOVI
CARLOS FABIANO LIKON TOMAZ - representante titular
6. CENTRO GASPAR GARCIA
JOÃO BATISTA ALVES GOMES - representante suplente

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO
CAMILA BERNARDO DE FARIA
SUBPREFEITURA LAPA
Arqª ANELIS M. C. TISOVEC
EMURB - DF
Econom.ª CAROLINA MORETTI FONSECA
EMURB - SAP- SUPERINT AC PROJ / PROCENTRO / BID
Adv. ª ROVENA M. NEGREIROS FERREIRA
EMURB - DPM
Arqª MATILDE DA COSTA
EMURB - DP – SD / GOU / GIU
Arqºs: RUBENS REIS; RITA GONÇALVES; ENEIDA HECK

Com o quorum de cinco representantes, o coordenador titular da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC, Rubens Chammas deu início a esta 66ª reunião ordinária, e propôs uma inversão da pauta programada para a seguinte especificada, abaixo:

1. Ordem do dia

1.1. Apresentação do Programa PROCENTRO

Rubens Chammas apresentou a situação atual do Programa de Reabilitação da Área Central de São Paulo – PROCENTRO, que começou como um plano da Prefeitura Municipal, criado pelo Decreto nº 33.389/93, entre 2002 e 2003. Os aspectos técnicos e sócio-econômicos do PROCENTRO foram apresentados ao BID, que, em 2004, resultou no Contrato de Empréstimo negociado para financiar o plano - US$ 100,4 milhões - com contrapartida local de US$ 67 milhões. Até agosto de 2007 foram realizados e reconhecidos 17% dos investimentos contratados. A data do último desembolso está prevista para meados de 2010. O papel da EMURB como executora do PROCENTRO é coordenar e apoiar a ação das doze Secretarias sub-executoras, responsáveis por um conjunto de ações setoriais definidas como importantes para o alcance dos objetivos e metas do Programa, que "*tem a finalidade de promover o desenvolvimento social e econômico com diversidade da Área Central de São Paulo, dinamizando e criando condições de atração e suporte de atividades compatíveis com o centro metropolitano e promovendo a reabilitação urbanística e ambiental da área, com inclusão social".* O programa está estruturado em 5 componentes: *"1.Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial; 2. Transformação do perfil econômico e social da área central; 3. Recuperação do ambiente urbano; 4. Melhoria da circulação e transporte; 5. Fortalecimento institucional do Município".* Durante a apresentação, foram colocadas pelos presentes questões pertinentes às intervenções do programa, principalmente aquelas previstas nas zonas de uso ZEIS do Projeto Nova Luz (ação da sub-executora SubSé). João Batista Alves Gomes solicitou informações sobre os critérios adotados no atendimento da demanda por HIS na área e solicitou prioridade para o atendimento das famílias desalojadas do terreno onde será implantado o Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme a proposta aprovada, em 2005, através da OUC. Foi esclarecido pelos técnicos da EMURB presentes, que a Prefeitura e o CDHU são coadjuvantes na intervenção nas ZEIS da Nova Luz, tendo em vista viabilizar esses empreendimentos. Sobre a intervenção prevista na Praça Roosevelt (ação da sub-executora SubSé), conforme o estudo preliminar proposto pela EMURB, foi informado que o escritório técnico contratado - Figueiredo Ferraz - deverá concluir o projeto executivo até janeiro de 2008, quando então poderão ser licitadas as obras previstas para o local. Rubens Chammas esclareceu aos representantes presentes as demais dúvidas surgidas sobre o programa apresentado. Ficou combinado que os representantes receberão o arquivo digital dessa apresentação (gravado em CD) que, deverá constar como anexo desta ata.

1.2. Proposta de Participação na Operação Urbana Centro

Trata-se de uma solicitação de alteração de Certidão nº 04 / 01 / SEMPLA / OUC, referente ao processo nº 1998 – 0.341.812 – 9 / EMURB nº 34; utilizando o Artº 7º da Lei 12.349/1997, para o imóvel cessionário de potencial construtivo de imóvel tombado da área da OUC. O imóvel cessionário está situado na Av. Açocê, nº 562, com Al. Anapurus, nº 500, na Subprefeitura de Vila Mariana; contribuinte 045.045.0001-9 e, tem como interessada a Comercial e Incorporadora Fresno S/A e a AAM Empreendimentos Imobiliários Ltda. A proposta original - aprovada em 2001 – apresenta as seguintes características:

- Área de terreno = 800,00m^2;
- Uso R3.01 / Zona de Uso Z2;
- Área total construída computável = 3.200,00 m^2;
- CA = 4,0; TO = 0,25;
- 1 bloco a ser edificado com 17 pavimentos (térreo + ático + 2 subsolos);
- 17 unidades, com 52 vagas de garagem;
- Área construída obtida por transferência = 2.657,56 m^2;
- Cedente: imóvel tombado do SINTETEL/SP, situado na Rua Bento Freitas, nºs 76, 86, 88, Subprefeitura Sé.

A nova solicitação por parte da AAM Empreendimentos Imobiliários, Ltda, refere-se ao processo nº 2003-0.269.542-3/APROV1/SEHABR3-01, e envolve o remembramento do lote original - Lote 1 - Av. Açocê, nº 562 com Al. Anapurus, nº 500; contribuinte 045.045.0001-9, com o lote lindeiro – Lote 2 –, situado na Al. Anapurus, nº 544; contribuinte 045.045.0040-1. O projeto de autoria de Arqº Itamar Berezin, que constitui a nova proposta tem as seguintes características:

- Uso R3.01 / Zona de Uso Z2;
- Área de terreno: 800,00 m^2 + 800,00 m^2= 1600,00 m^2;
- CA para o Lote 1 = 4 (outorga onerosa de potencial construtivo obtido pela OUC);
- CA para o Lote 2 = 2,5 (a ser obtido por outorga onerosa de potencial construtivo junto a SEHAB);
- CA médio do novo lote (Lote 1 + Lote 2) = 3,25;
- TO de 0,35;
- Área construída = 5.200,00 m^2 ;
- Área de projeção = 560,00 m^2;
- 1 bloco a ser edificado com 25 pavimentos +Térreo + Barrilete+ Casa de Máquinas+ 2 subsolos;
- Gabarito = total de 85,00 m;
- 17 unidades, com 78 vagas de estacionamento.

Os pontos considerados na análise da solicitação são os seguintes: 1) o novo empreendimento não poderá ser objeto de solicitação da OUC, considerando que o novo lote não atende às condições estabelecidas pelo artº 220 do PDE[1] para a transferência de potencial construtivo de imóvel tombado; 2) a Certidão nº 04/01/SEMPLA/OUC, que foi emitida através do PA 1998 – 0.341.812 – 9, expedida para o lote 1, garante ao titular o direito do potencial construtivo adicional de 2.657,56 m^2, pois foi analisado e aprovado conforme os procedimentos previstos na lei da OUC, e a contrapartida financeira foi quitada pelo postulante; 3) o direito do potencial construtivo adicional ficou vinculado a um projeto de um empreendimento conforme caracterizado acima. 4) por erro de grafia (no item 1) na Certidão nº 04/01/SEMPLA /OUC, consta que a área construída computável total do empreendimento de 3.200,00 m^2 (correto) é a área construída adicional computável (o que não é o correto).

Consultado, o Grupo de Trabalho Intersecretarial - GTI da OUC entendeu que a alteração da Certidão nº 04/01/SEMPLA /OUC não possui fundamento legal, porém não tem nada a se opor quanto à anexação do novo lote ao lote original, desde que no lote resultante de remembramento sejam atendidas as exigências da legislação edilícia vigente, sendo que, com relação ao lote original deverão ser mantidos os índices urbanísticos aprovados e constantes da referida certidão.

Os representantes presentes consideraram que essa questão extrapola o âmbito de análise da Comissão Executiva, e propuseram o seu encaminhamento (devidamente instruída) à deliberação final da CTLU. Entretanto, por falta do quorum mínimo de 8 (oito) representantes presentes a esta 66ª reunião ordinária para votação de Resoluções (§ 1º do

[1] Conforme o seu artº 220, § 2º, a transferência de potencial construtivo de imóveis tombados para fora da área da OUC só poderá ser efetuada para imóveis que estejam localizados ... "*...nas faixas de até 300 (trezentos) metros ao longo dos eixos de transporte público de massa e os situados na área definida por circunferência com raio de até 600 (seiscentos) metros, tendo como centro as estações de transporte metroviário ou ferroviário...*" . Essa disposição foi mantida pelo § único do artº 35 da Seção III - da Transferência do Direito de Construir, Anexo XII - Livro XII –PRE-VM, bem como pelo § único do artº 42 da Seção IV - da Transferência do Direito de Construir, Anexo IX - Livro IX – PRE-SÉ.

artº 9º do Regimento da Comissão Executiva), a proposta encetada deverá ser apresentada aos representantes da Comissão Executiva para deliberação, na próxima reunião.

2. Expediente

2.1. Aprovação de atas de reuniões anteriores

As atas da 64ª reunião ordinária, bem como a da 13ª extraordinária foram reapresentadas nesta 66ª reunião ordinária e aprovadas com o quorum mínimo de 5 representantes presentes, sendo que, a ata da 65ª reunião ordinária deverá ser reapresentada à aprovação da Comissão Executiva, na próxima reunião (§ 2º do artº 9º do Regimento da Comissão Executiva).

3. Assuntos Diversos

Nesta reunião foi discutida a possibilidade de alteração do Regimento da Comissão Executiva que prevê reuniões ordinárias dos representantes uma vez por mês (caput do artº 8º), para reuniões trimestrais. Marco Antonio Ramos de Almeida e Carlos Fabiano Likon Tomaz argumentaram sobre a importância da manutenção e do cumprimento de um calendário de reuniões mensais, tal como prevê o Regimento, considerando ser essa uma condição de interação dos representantes nas discussões de projetos e de empreendimentos para o Centro e, principalmente, de preservação da memória das intervenções propostas e realizadas na área. Mantido o calendário mensal, a próxima reunião ordinária ficou marcada para o dia 24 de outubro, p.f., às 10 horas A seguir, esta 66ª reunião ordinária foi encerrada.

Ata elaborada por Eneida Heck / ata 66ª ord.doc / setembro de 2007 / DP/GOU/GIU