

**ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

1 Às 14h41 do dia 31 de agosto de 2020, na plataforma Microsoft Teams, a **Sra. Joyce Reis**
2 **Ferreira da Silva**, representante titular da São Paulo Urbanismo, toma a palavra, cumprimenta
3 cordialmente os presentes e inicia a 170ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da
4 Operação Urbana Centro. Pauta: Expediente: I. Verificação de Presença; II. Portaria de
5 Nomeação: a. Publicação D.O.C. – Portaria SGM 210, de 31 de julho de 2020, designa o
6 senhor DOM MATTHIAS TOLENTINO BRAGA e a senhora SIMONE ENGBRUCH AVANCINI
7 SILVA, para, na qualidade de titular e suplente, respectivamente, e como representantes da
8 Associação Viva o Centro, integrarem a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro; III.
9 Leitura e Aprovação da Ata: 169ª Reunião Ordinária (15/06/2020); Ordem do Dia: I. Aspectos
10 Financeiros; II. Andamento das Intervenções; a. Censo de Cortiços, HIS Sete de Abril, Rua do
11 Gasômetro; b. Quadro Físico-Financeiro Geral; III. Proposta de participação na OU Centro, nos
12 termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97 - Análise Técnica e Urbanística: a. Proposta
13 SP Urbanismo CE-0141 - Processo 2016-0.254.869-9; Assunto: Regularização de Edificação e
14 Reforma com Aumento de Área; Interessado: Breakers Participações Ltda – EPP; IV. Informes:
15 a. Projeto Novo WPA; b. Republica A. I. **Sra. Patrícia Saran**, Gerente de Gestão Participativa
16 da São Paulo Urbanismo, é convidada a apresentar o expediente. Realiza a verificação do
17 quórum, verificando a presença dos representantes da Comissão Executiva da Operação Urbana
18 Centro – CE OUCentro: Joyce Reis Ferreira da Silva, representante titular da SPUrbanismo;
19 Kátia Canova, representante suplente da SPUrbanismo; Vanessa Padiá de Souza,
20 representante titular da SEHAB; Daniela Perre Rodrigues, representante suplente da SEHAB;
21 Eduardo Della Manna, representante titular do SECOVI; Juliana Kallas Nassif, representante
22 suplente do SECOVI; Simone Ferreira Gatti, representante titular do IAB-SP; Guido D’Elias
23 Otero, representante suplente do IAB-SP; Lia Mayumi, representante titular da Secretaria
24 Municipal de Cultura – SMC; Valdir Arruda, representante suplente da Secretaria Municipal de
25 Cultura – SMC; Rosane Cristina Gomes, representante titular da Secretaria Municipal de
26 Desenvolvimento Urbano – SMDU; Simone Engbruch Avancini Silva, representante suplente da
27 Associação Viva o Centro; Luciana Bedeschi, representante suplente do Centro Gaspar Garcia;
28 Suely Mandelbaum, representante titular do Movimento Defenda São Paulo. Segue a pauta
29 para apresentar o item II do expediente da pauta, lendo as portarias de nomeação com os
30 novos representantes da Associação Viva o Centro. **Sr. Eduardo Della Manna**, representante
31 titular do SECOVI, agradece a histórica participação do antigo representante da Associação
32 Viva o Centro, Sr. Marco Antonio Ramos de Almeida e dá boas-vindas aos novos
33 representantes, o que é seguido pelos presentes. **Sra. Joyce Reis Ferreira da Silva** segue
34 com o item III da pauta, sobre a aprovação da minuta da ata da 169ª Reunião Ordinária da
35 Comissão Executiva da Operação Urbana Centro – CE OUCentro, que fora encaminhada por
36 correio eletrônico, não havendo manifestações prévias. Sem manifestações, a ata da 169ª
37 Reunião Ordinária, realizada em 15 de junho de 2020 é aprovada por unanimidade. Passada à
38 Ordem do Dia, I. **Sra. Maria De Fátima Do N. Niy**, Gerente de Gestão Financeira da
39 SPUrbanismo, apresenta dos aspectos financeiros. Comunica que o quadro consolida as

ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

40 informações até 31 de julho de 2020, com evolução entre maio e julho de 2020. Destaca
41 evolução de receita financeira líquida de R\$ 197.379,00 referente a rendimento financeiro
42 líquido, informando total de receitas de R\$ 67.217.601,00 em 31 de julho de 2020. Apresenta
43 total de despesas com intervenções concluídas, de R\$ 12.540.702,00, sem evolução no
44 período. II.a) A respeito das intervenções em andamento, não houve evolução no período.
45 Contudo, destaca que o quadro foi atualizado com base na Resolução 001/2020, que trata da
46 complementação de recursos para executar a HIS Sete de Abril. As despesas com
47 intervenções em andamento perfazem R\$ 23.235.391,00, totalizando as despesas financeiras
48 em R\$ 31.244.128,00, restando saldo disponível para decisão de R\$ 7.535.815,00. Sem
49 manifestações, prossegue-se a pauta, sobre os detalhamentos das intervenções. Sobre o
50 Censo de Cortiços, **Sra. Vanessa Padiá de Souza**, representante titular da SEHAB, é
51 convidada a explanar sobre o item e retoma que a contratação do Censo de Cortiços estava
52 para ser assinada no início deste ano, mas que, por questões levantadas pelo então Secretário
53 Municipal de Habitação sobre a dispensa de licitação, o processo de contratação foi revisto
54 para a modalidade de licenciamento por tomada de preços, sendo o tipo de licitação a técnica e
55 preço. **Sra. Giulia Godinho Ramos Ribeiro**, que acompanha o caso em SEHAB,
56 complementa a explanação, trazendo quadro comparativo contendo as alterações no Termo de
57 Referência de 2017 para a nova versão, de 2020. Explica que as modificações decorreram
58 inicialmente da mudança da modalidade de licitação, abrangendo além disso outros aspectos
59 que foram sintetizados em quadro e detalhados ao longo da exposição. Explica os
60 detalhamentos e atualizações realizados no Termo de Referência, destacando como o mais
61 impactante a proposta de ampliação do perímetro de atuação para além do perímetro da
62 Operação Urbana Centro, a fim de abranger o espraiamento dos cortiços decorrente do lapso
63 temporal dentre as análises socioespaciais, justificando que, ainda assim, restariam ainda
64 territórios encortçados fora da análise, destacando o corredor da Av. Celso Garcia e porções
65 da Santa Cecília. Expõe a proposta de atualização de cronograma, com previsão de envio do
66 Termo de Referência completo à cotação de preço e à CE OUCentro em 08 de setembro;
67 recebimento dos orçamentos preliminares e envio dos materiais à CE OUCentro em 21 de
68 Setembro, para a produção do Edital, que deverá ser aberto até 21 de outubro de 2020. **Sra.**
69 **Simone Ferreira Gatti**, representante titular do IAB-SP, solicita compreender quais as
70 dificuldades para a licitação, considerando o período eleitoral e se é mesmo necessário
71 apresentar o edital na CE OUCentro, destacando não se recordar de procedimento semelhante
72 no processo de aprovação do Termo de Referência anterior. **Sra. Denise Lopes de Souza**,
73 Diretora de Implementação de Projetos Urbanos da SPUrbanismo, explica que o período
74 eleitoral tem limitações decorrentes da Lei Complementar nº 101/2000, conhecida como Lei de
75 Responsabilidade Fiscal – LRF. Como as operações urbanas possuem programa definido em
76 lei e recursos pecuniários disponíveis em caixa, manifestações do jurídico da SPUrbanismo
77 asseguram que as licitações decorrentes das operações urbanas não são impactadas pela
78 LRF. Também explica que não é necessário apresentar o Edital à CE OUCentro, somente o

ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

79 novo Termo de Referência, destacando que, como há previsão de acréscimo de perímetro, é
80 possível que haja acréscimo no valor da contratação. **Sra. Simone Ferreira Gatti** questiona
81 quando a licitação poderia ser lançada e qual a previsão para início da contratação, o que é
82 respondido pela **Sra. Vanessa Padiá de Souza**, que prevê lançamento do Edital um mês após
83 o recebimento dos orçamentos preliminares para finalizar o Termo de Referência e submetê-lo
84 à próxima reunião da CE OUCentro, no final de setembro de 2020. **Sr. Eduardo Della Manna**
85 questiona se será deliberado novo perímetro, o que é respondido pela **Sra. Joyce Reis**
86 **Ferreira da Silva** que, na próxima reunião, será objeto de deliberação o Termo de Referência
87 como um todo. Segue-se debate sobre a proposta de ampliação do perímetro. **Sra. Eneida**
88 **Heck**, Analista de Desenvolvimento da SPUrbanismo, manifesta sua preocupação em relação
89 à ampliação de perímetro, devendo haver justificativa consistente para extrapolar o perímetro
90 da Operação Urbana Centro. **Sra. Simone Ferreira Gatti** sugere fazer uma única aprovação
91 do Termo de Referência após o recebimento dos orçamentos incluindo preço e perímetro, o
92 que é acatado pelo **Sr. Eduardo Della Manna**. **Sra. Katia Canova**, representante suplente da
93 SPUrbanismo, entende se tratar de um novo Termo de Referência e, como tal, ter a descrição
94 do perímetro de trabalho. Após debate, **Sra. Denise Lopes de Souza** dá seguimento à ordem
95 do dia informando que realizou apresentação sobre o empreendimento HIS Sete de Abril em
96 reunião da Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação – CMH, destacando a
97 importância da interação entre os órgãos colegiados. Demonstra apresentação realizada junto
98 àquele órgão colegiado, cujo extrato fora publicado no Diário Oficial da Cidade – DOC em 14
99 de julho de 2020, página 14. Destaca que a licitação das obras está prevista para novembro de
100 2020, momento em que será conhecido o valor real da obra, mas cujo valor inicial do Edital
101 será de R\$ 12.214.158,51, com prazo de vinte e quatro meses para execução e obra, que
102 realizará reforma de edificação existente e construção de nova edificação para entregar 91
103 unidades habitacionais ao Programa de Locação Social. Assim, iniciadas as obras no quarto
104 trimestre de 2020, o empreendimento deverá ser entregue até o quarto trimestre de 2022. II.b)
105 **Sra. Maria Teresa Stape Affleck**, Gerente de Planejamento e Monitoramento da
106 SPUrbanismo, apresenta atualização sobre a intervenção junto à Rua do Gasômetro,
107 informando que houve reunião virtual entre os órgãos envolvidos e compilação de materiais,
108 restando pendente o escopo do trabalho, estimativa de valores e prazos. Sem manifestações
109 dos presentes, passa a demonstrar o quadro físico-financeiro, destacando que não houve
110 evolução no período. Nas intervenções em andamento, enfatiza que aguarda informação sobre
111 os valores para a continuidade das obras da Rua do Gasômetro, destacando que o saldo
112 remanescente do valor já disponibilizado para esta intervenção não será suficiente para
113 finalizá-la. Sobre a Praça das Artes, informa que restam apenas pagamentos contratuais.
114 Sobre o empreendimento HIS Sete de Abril, destaca que ainda serão solicitados, por SEHAB,
115 recursos adicionais, relativos ao desenvolvimento de Trabalho Técnico Social. Segue-se a
116 pauta uma vez não havido manifestações dentre os presentes. III. **Sra. Joyce Reis Ferreira da**
117 **Silva** apresenta proposta de adesão SPUrbanismo CE-0141, constante do processo

ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

118 administrativo nº 2016-0.254.869-9, que trata de regularização de edificação e reforma com
119 aumento de área. Descreve os antecedentes do processo, as anuências obtidas junta aos
120 diversos órgãos competentes, tais como COMAER, IPHAN, Condephaat, Departamento do
121 Patrimônio Histórico – DPH, Secretaria Municipal de Transporte – SMT e CAIEPS. **Sra. Eneida**
122 **Heck** é convidada a detalhar a proposta, já deliberada pelo Grupo de Trabalho Técnico da
123 Operação Urbana Centro – GTT/OUCentro, localizada às Ruas General Couto de Magalhães,
124 Mauá e Avenida Casper Líbero. Demonstra o quadro de áreas do empreendimento, utilizado
125 para cálculo do terreno virtual. Dos 47.171,72 metros quadrados do empreendimento,
126 30.282,17 metros quadrados são considerados pela legislação vigente como áreas
127 computáveis, dos quais 9.853,00 metros quadrados são destinado ao uso hotel, sem incidência
128 de contrapartida conforme incentivo de isenção de pagamento de OODC previsto pelo artigo 3º
129 da Lei Municipal nº 12.349/1997; e 20.429,17 metros quadrados de área computável onerosa,
130 dos quais desconta-se 5.724,03 metros quadrados correspondente ao coeficiente de
131 aproveitamento básico correspondente ao lote virtual, e 5.724,03 metros quadrados
132 correspondente ao benefício parcial de remembramento do lote virtual, resultando em 8.981,11
133 metros quadrados objeto de contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC
134 da OUCentro. Informa que o laudo de avaliação constante da informação SP-URB/PRE-ASS
135 Nº 030458266, em 01 de julho de 2020 que integra o SEI nº 7810. 2020/0000353-2 afere valor
136 de mercado do terreno de R\$ 3.812,75, por metro quadrado. Assim, do valor apurado para o
137 cálculo do benefício é de R\$ 23.969.909,01, conforme artigo 10 da Lei Municipal nº
138 12.349/1997. Expõe as simulações conforme desconto da contrapartida, sendo necessária
139 deliberação por parte da CE quanto aos fatores a serem aplicados de 1,0; 0,7 ou 0,5 sob o
140 valor total do benefício, observando o disposto na RESOLUÇÃO 006/2019/OPERAÇÃO
141 URBANA CENTRO. **Sra. Simone Ferreira Gatti** questiona se este empreendimento não deve
142 ser objeto de audiência pública, por ter Coeficiente de Aproveitamento – CA, maior do que 6
143 (seis), mostrando-se desconfortável em aplicar desconto em um grande empreendimento que
144 paga pouca OODC relativa ao tamanho do empreendimento. **Sra. Joyce Reis Ferreira da**
145 **Silva** entende que não, pois o empreendimento como um todo fica abaixo de CA 6 (seis). **Sra.**
146 **Suely Mandelbaum**, realiza questionamentos em relação à área permeável e ao tombamento,
147 o que é respondido estar dentro dos parâmetros e aprovados nos órgãos específicos de
148 patrimônio, IPHAN, CONDEPHAAT, CONPRESP e por CAIEPS, o qual aprovou a taxa de
149 permeabilidade. **Sra. Lia Mayumi** questiona sobre metodologia de aplicação de desconto em
150 caso de regularização, o que **Sra. Eneida Heck** explica que a área a ser regularizada é isento
151 de contrapartida financeira, pela Lei da OUCentro. **Sra. Lia Mayumi** esclarece que não teve
152 condições de consultar o processo físico desde o envio da pauta, mas que o empreendimento
153 teve anuência dos órgãos de preservação do patrimônio histórico e artístico nos âmbitos
154 municipal, estadual e federal. Houve questionamentos se a Ocupação Mauá se encontra
155 inserida no empreendimento, o que é respondido que o assentamento precário ocupa ZEIS 3 e
156 encontra-se fora do empreendimento. **Sr. Eduardo Della Manna** pede comparação do valor da

ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

157 OODC pelo Quadro 14 do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei Municipal nº 16.050/2014). A
158 equipe da SPUrbanismo apresenta que a quadra apresenta três valores para fins de cálculo de
159 outorga onerosa do direito de construir, em decorrência dos logradouros, sendo apresentados
160 valores de R\$ 8.336,00 (Av. Cásper Líbero), R\$ 7.542,00 (R. Gal. Couto de Magalhães) e R\$
161 7.444,00 (R. Mauá). **Sr. Guido D’Elias Otero**, representante suplente do IAB-SP, questiona o
162 valor do laudo de avaliação do terreno, sendo menos da metade do valor do cálculo de valor do
163 metro quadrado para fins de outorga onerosa do direito de construir, conforme quadro 14 do
164 PDE (Lei Municipal nº 16.050/2014). Questiona se não seria o caso de pedir a elaboração de
165 segundo laudo de avaliação, para confirmar o valor aferido. **Sra. Joyce Reis Ferreira da Silva**
166 pondera que os laudos de avaliações são realizados conforme normas do IBAPE e os cálculos
167 da contrapartida financeira da OODC segundo o PDE seguem fórmula diferente daquela que
168 calcula o benefício pela Lei da OUCentro. **Sra. Eneida Heck** solicita que seja aberto laudo
169 analisado pela Gerência de Estruturação de Projetos – GEP/SPUrbanismo. O avaliador justifica
170 uma questão relacionada à chamada “Cracolândia”. **Sra. Joyce Reis Ferreira da Silva** lembra
171 que há normas do IBAPE para que regram os laudos de avaliação. Existem regras para
172 constituir esse tipo de avaliação. Segue leitura das ponderações do laudo: “Com relação a este
173 último ponto, o avaliador registrou anotações importantes quanto aos índices fiscais (valores
174 venais) que servem como base financeira para o Fator de Transposição (FT), pois apesar da
175 evidente desvalorização imobiliária provocada pela conhecida “Cracolândia” onde se insere o
176 imóvel avaliando, os índices de suas faces das quadras são muito mais altos (em média 30%)
177 do que aqueles situados a 400 ou 500 metros de distância (além da Av. Duque de Caxias),
178 cujas condições urbanísticas são melhores. Aponta o profissional, com isso, uma “grave
179 distorção da inter-relação entre os índices fiscais” (pág. 39 do documento 030193850). Após as
180 fundamentações técnicas pertinentes passou, então, a considerar para fins de transposição
181 dos valores pesquisados ao avaliando, um novo valor ponderado para o índice fiscal,
182 correspondente a R\$ 2.879,00. Foram elencados no trabalho 14 elementos comparativos, e
183 excluiu-se aqueles que se situavam acima de 30% da média aritmética pesquisada,
184 alcançando-se ao fim 10 elementos úteis. Concluiu que o trabalho foi realizado com Grau de
185 Fundamentação III (máximo). Como resultado do laudo, foi apurado o valor unitário de terreno
186 de R\$ 3.812,75/m², sendo este inferior ao índice fiscal adotado para fins de cálculo do IPTU
187 2019 (R\$ 4.527,00/m², R\$ 4.882,00/m² e R\$ 4.492,00), porém superior ao valor do IF
188 ponderado, conforme já destacado anteriormente. O Laudo de Avaliação está
189 metodologicamente adequado, portanto, encaminho o Laudo de Avaliação para
190 prosseguimento.” Segue-se debate sobre o tema e as limitações de uma lei antiga, anterior ao
191 Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Estratégico. Destaca não ser competência do GTT
192 analisar o laudo, pois ele é realizado conforme as normas do IBAPE e, na SPUrbanismo, é feita
193 a verificação se as normas são seguidas. **Sr. Eduardo Della Manna** pondera distorções entre
194 valores aferidos em laudos e aqueles dispostos no quadro do PDE. **Sra. Katia Canova**
195 representante suplente da SPUrbanismo pede aparte para ponderar que a OU Centro se trata

ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

196 de lei muito antiga, anterior ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico, que levam a
197 debates como este. Contudo, a Administração Pública tem o dever de segui-la até que seja
198 alterada, lembrando estar em curso sua revisão por meio do PIU Setor Central. **Sra. Suely**
199 **Mandelbaum** questiona o baixo valor aferido no laudo de avaliação, ponderando caber estudo
200 nos cartórios para aferir os valores finais, o que não é possível fazer neste momento. Informa
201 não ter analisado os estudos utilizados para o laudo, bem como os dados analisados por ele.
202 Pondera que, no cartório, vale-se do valor para fins de ITBI, o que é respondido pela **Sra.**
203 **Eneida Heck** que o valor para fins de ITBI foi utilizado para a construção o quadro 14 do PDE.
204 Lembra que outras adesões à OUCentro também tiveram laudos de avaliação abaixo do
205 quadro 14 e relativiza a comparação do valor daquele quadro, apontando que ele é apenas um
206 índice da fórmula de cálculo da contrapartida financeira à Outorga Onerosa do Direito de
207 Construir no âmbito do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014). **Sra. Simone**
208 **Ferreira Gatti** pede análise comparativa com a cobrança da outorga onerosa para esses
209 terrenos. **Sra. Luciana Bedeschi** comenta que o TJSP atende orientação do Centro de Apoio
210 aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA para avaliar imóveis urbanos
211 em casos de desapropriação. **Sra. Rosane Cristina Gomes**, representante titular da SMDU,
212 informa ter realizado rápido cálculo caso o empreendimento pagasse contrapartida financeira
213 pela fórmula do PDE. Utilizando o maior valor para o terreno dentre os valores pertinentes do
214 Quadro 14 do PDE, o valor a ser pago seria de R\$ 2.709,00 por metro quadrado, aproximando-
215 se do valor aferido pelo mercado, pois a fórmula de cálculo da contrapartida financeira segundo
216 o PDE reduz o valor de empreendimentos com maior coeficiente de aproveitamento. Após
217 esclarecimentos, em conformidade com a Resolução nº 006/2019/OU CENTRO é deliberado,
218 por unanimidade, desconto de 0,7 (sete decimais), , sendo aprovado benefício e contrapartida
219 financeira a ser pago à Operação Urbana Centro de R\$ 16.778.936,3047. IV.a) Passando aos
220 informes gerais, **Sra. Denise Lopes de Souza** avisa que a SEHAB retirou de pauta a
221 solicitação de recurso para o Projeto Novo WPA, objeto de análise na 169ª Reunião Ordinária
222 da CE OUCentro, tendo já restituído o processo administrativo. O novo Secretário Municipal de
223 Habitação, que tomou posse no interim das reuniões, mostrou-se interessado em elaborar
224 concurso público de arquitetura para o empreendimento e poderá solicitar recursos para isso.
225 **Sra. Lia Mayumi**, representante titular de SMC, informa que o Departamento de Patrimônio
226 Histórico – DPH realiza atualização do imóvel, que deverá de constar como bem tombado e
227 passará a ser enquadrado como imóvel em área envoltória de bem tombado. **Sra. Simone**
228 **Ferreira Gatti** agradece o informe e o desfecho, ressaltando a importância em enquadrá-lo
229 como locação social, esclarecendo que o Programa Pode Entrar permite a locação social.
230 Sugere que o empreendimento seja piloto do Programa Pode Entrar, para que não perca o
231 documento de doação do imóvel e as incertezas de implantação do Programa, vinculando a
232 deliberação de recursos da OUCentro ao uso como locação social. **Sra. Denise Lopes de**
233 **Souza** solicita a Sra. Daniela Perre Rodrigues, representante suplente de SEHAB, para levar
234 as informações desta Reunião Ordinária para o Departamento de Projeto – SEHAB/PROJ. **Sra.**

ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams*

235 **Daniela Perre Rodrigues** afirma tomar conhecimento do desfecho nesta reunião, embora
236 corrobore que o Programa Pode Entrar, apesar de não ter regulamentação específica sobre
237 locação social, prevê que toda a produção habitacional a partir do lançamento do Programa
238 enquadra-se nessa modalidade de atendimento. Atenta que a doação do imóvel possui
239 encargo de que sua efetivação será realizada somente se as unidades habitacionais forem
240 entregues em até dois anos desde a data da assinatura do contrato. IV. b) **Sra. Denise Lopes**
241 **de Souza** segue no informe sobre o empreendimento República A, cujos imóveis foram
242 desapropriados em 2006 pela OUCentro para o Programa Nova Luz, situados na Rua dos
243 Gusmões. Destaca que, a partir de sistemáticos questionamentos dos representantes do IAB-
244 SP, em especial da representante titular, Sra. Simone Ferreira Gatti, foi elaborada pela equipe
245 da SPUrbanismo, com apoio de SEHAB, linha do tempo contendo, em sua porção superior, as
246 ações dos diversos órgãos do poder público relativas aos imóveis, destacando ser o compilado
247 das informações apuradas até o momento e, na porção inferior, os conteúdos abordados sobre
248 o tema nas reuniões ordinárias e extraordinárias da CE OUCentro, conforme registros em ata.
249 Sintetiza que após a deliberação da C.E. de destinação de recursos para a desapropriação do
250 imóvel à Rua dos Gusmões em 2006 fora firmado em 2008 acordo com o Governo do Estado
251 de São Paulo para a produção habitacional no âmbito do Projeto Nova Luz, que em 2009 com
252 a Lei 14.918/2009 autorizou a Concessão Urbanística e houve a elaboração do edital do
253 projeto Nova Luz, que em 2010 houve a contratação do projeto Nova Luz, que em 2011 houve
254 a formação do Conselho Gestor da ZEIS 3 e que foram aprovadas as diretrizes para
255 intervenção na ZEIS 3, que em 2012 houve a aprovação do Plano da ZEIS 3, que em 2013
256 houve a anulação de tal plano e que com a mudança de gestão municipal não houve
257 continuidade do Projeto Nova Luz. Informa ainda que em 2014 foi firmado novo acordo com o
258 Governo do Estado, PMSP e COHAB-SP – Convênio e edital de concorrência de produção
259 habitacional por PPP, que em 2015 o referido Convênio foi aditado para vinculação do imóvel à
260 Rua dos Gusmões, dentre outros, que em 2018 a CDHU obteve alvará de aprovação e
261 execução para projeto habitacional para o imóvel à Rua dos Gusmões, e que em 2019 foram
262 entregues pela CDHU 96 unidades habitacionais no local. Frente às questões apontadas em
263 relação à demanda atendida, a SEHAB encaminhou ofícios ao Governo do Estado solicitando
264 esclarecimentos que já foram apresentados parcialmente devendo ser complementados. Desta
265 forma a SEHAB aguardará resposta do Governo do Estado de São Paulo aos ofícios
266 encaminhados por SEHAB para então regressar à CE OUCentro para novos informes. **Sra.**
267 **Suely Mandelbaum** pede para encaminhar copias destes informes sobre o empreendimento
268 República A e referente à linha do tempo dos eventos na ZEIS 3 da Rua dos Gusmões e à
269 Parceria Público-Privada de Habitação do Governo do Estado – PPP Habitacional, nos últimos
270 15 anos. **Sra. Simone Ferreira Gatti** entende que as ações municipais acerca do imóvel
271 deveriam ter sido objeto de deliberação pela CE OUCentro à época, o que não ocorreu.
272 Contudo, pondera que o maior problema sobre o assunto se trata da distorção na destinação à
273 demanda atendida. Ressalta que o perfil da demanda não está conforme o Alvará expedido

**ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

274 após a vigência do PDE, que obriga destinação mínima de sessenta por cento da área para
275 população com renda até três salários mínimos, afirmando que, além da destinação percentual
276 do perfil de renda, deveria ter sido atendida a população local, conforme Conselho Gestor da
277 ZEIS, tendo em vista que a área era ocupada anteriormente à demolição dos imóveis.
278 Questiona a regularidade na condução este processo e entende ser necessária compensação
279 das unidades habitacionais, destacando que a responsabilidade não é apenas do Governo do
280 Estado, pois cabe à Prefeitura Municipal de São Paulo o atendimento às regras do PDE acerca
281 do perfil da demanda e atendimento da demanda local habitante de ZEIS-3, sugerindo pró-
282 atividade da Municipalidade para evitar judicialização. **Sra. Denise Lopes de Souza** avalia dois
283 encaminhamentos possíveis para o caso em tela, destacando a possibilidade do colegiado
284 entender que o atendimento habitacional em parceria ao Governo do Estado que suscitara a
285 desapropriação fora atendido e que, embora não tenha tido a execução do empreendimento
286 acompanhada pela CE OUCentro, esta poderia convalidar a destinação habitacional do
287 empreendimento. O segundo encaminhamento visa aguardar resposta do Governo do Estado
288 de São Paulo aos questionamentos de SEHAB quanto ao atendimento habitacional, avaliando-
289 se possíveis compensações e adequações a partir do que for respondido. **Sra. Simone**
290 **Ferreira Gatti** agradece o retorno e aguarda os próximos passos. Também solicita o envio das
291 anuências dos órgãos do patrimônio quanto ao item III da Ordem do Dia. Não havendo mais
292 nada a tratar, **Sra. Joyce Reis Ferreira da Silva** agradece aos presentes e encerra a 170ª
293 Reunião Ordinária às 18h32.

SÃO PAULO URBANISMO

Representante Titular JOYCE REIS FERREIRA DA SILVA _____

Representante Suplente KÁTIA CANOVA _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

Representante Titular VANESSA PADIÁ DE SOUZA _____

Representante Suplente DANIELA PERRE RODRIGUES _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC

Representante Titular LIA MAYUMI _____

Representante Suplente VALDIR ARRUDA _____

**ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU

Representante Titular ROSANE CRISTINA GOMES _____

Representante Suplente FLÁVIA TALIBERTI PERETO _____ AUSENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – CMSP

Representante Titular PAULO FRANGE _____ AUSENTE

Representante Suplente JANAINA LIMA _____ AUSENTE

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO - ACSP

Representante Titular LARISSA GARCIA CAMPAGNER _____ AUSENTE

Representante Suplente MARCELO FLORA STOCKLER _____ AUSENTE

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

Representante Titular DOM MATTHIAS TOLENTINO BRAGA _____ AUSENTE

Representante Suplente SIMONE ENGBRUCH AVANCINI SILVA _____

CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS

Representante Titular FRANCISCO DE ASSIS COMARU _____ AUSENTE

Representante Suplente LUCIANA BEDESCHI _____

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS – FEBRABAN

Representante Titular ÁLVARO LUIZ PEREZ FILHO _____ AUSENTE

Representante Suplente LARISSA CARLIN FURLAN _____ AUSENTE

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL - IAB

**ATA DA 170ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 31/08/2020
Plataforma *Microsoft Teams***

Representante Titular SIMONE FERREIRA GATTI _____

Representante Suplente GUIDO D'ELIA OTERO _____

INSTITUTO DE ENGENHARIA

Representante Titular CLARA CASCAÃO NASSAR _____ AUSENTE

Representante Suplente MARCOS MOLITERNO _____ AUSENTE

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Representante Titular SUELY MANDELBAUM _____

Representante Suplente SERGIO PAULO LIVOVSKI _____ AUSENTE

**SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - SECOVI**

Representante Titular EDUARDO DELLA MANNA _____

Representante Suplente JULIANA KALLAS NASSIF _____

**SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS E FINANCIÁRIOS DE SÃO
PAULO, OSASCO E REGIÃO – CUT**

Representante Titular ANATIANA ALVES ROSA _____ AUSENTE

Representante Suplente MARCELO GONÇALVES _____ AUSENTE