

ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 21/02/2022
Plataforma *Microsoft Teams*

1 Às 14h44 do dia 21 de fevereiro de 2022, na plataforma Microsoft Teams, **Sr. André**
2 **Gonçalves dos Ramos**, representante titular da SPUrbanismo, toma a palavra,
3 cumprimenta cordialmente os presentes e inicia a 184ª Reunião Ordinária da Comissão
4 Executiva da Operação Urbana Centro. Pauta: Expediente: I. Verificação de Presença;
5 II. Leitura e Aprovação da ata da 183ª Reunião Ordinária (29/11/2021) da Comissão
6 Executiva da OU Centro. Ordem do Dia: I. Processos em Andamento. II. Aspectos
7 Financeiros: a) Quadro Financeiro; b) Execução orçamentária 2021; c) Proposta
8 orçamentária 2022 – LOA (Lei Municipal nº 17.728/2022). III. Andamento das
9 Intervenções: a) Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril. IV. Deliberação: Proposta de
10 adesão: SEI 7810.2021/0000899-4. Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto:
11 Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos). V.
12 Deliberação: Proposta Calendário reuniões Ordinárias 2022 (março a novembro). VI.
13 Informes gerais. Realiza a verificação de quórum registrando a presença dos seguintes
14 representantes: André Gonçalves dos Ramos, representante titular da São Paulo
15 Urbanismo; Giselle Flores Arrojo Pires, representante suplente da São Paulo
16 Urbanismo; Rosane Cristina Gomes, representante suplente da Secretaria Municipal de
17 Urbanismo e Licenciamento – SMUL; Cristina Gomes Baltazar, representante titular da
18 Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB; Beatriz Messeder Sanches, representante
19 titular da Associação Comercial de São Paulo – ACSP; Marcia Maria Fartos Terlizzi,
20 representante suplente do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos; Ana Gabriela
21 Akaishi, representante suplente do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP; Clara
22 Cascão Nassar, representante titular do Instituto de Engenharia; Suely Mandelbaum,
23 representante titular do Movimento Defesa São Paulo; Eduardo Della Manna,
24 representante titular do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e
25 Administração de imóveis de São Paulo – SECOVI; Juliana Kallas Nassif, representante
26 suplente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de
27 imóveis de São Paulo – SECOVI. No decorrer da reunião foi constatada a presença dos
28 seguintes representantes: Lia Mayumi, representante titular da Secretaria Municipal De
29 Cultura – SMC; Francisco de Assis Comaru, representante titular do Centro Gaspar
30 Garcia de Direitos Humanos; Edison Farah, representante titular da Associação Viva o
31 Centro. Segue para a aprovação da Ata da 183ª Reunião Ordinária (29/11/2021), que é
32 aprovada sem manifestações contrárias. **Sra. Giselle Flores Arrojo Pires**, Gerente de
33 Análise Técnica da SPUrbanismo, apresenta quadro de processos contendo propostas
34 de adesões privadas à OUCentro, em tramitação na SPUrbanismo, demonstrando a
35 situação de oito processos em andamento, dos quais um deles é objeto de deliberação

ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 21/02/2022
Plataforma *Microsoft Teams*

36 em item posterior da pauta. **Sra. Maria de Fátima do N. Niy**, Gerente de Gestão
37 Financeira da SPUrbanismo, apresenta o quadro financeiro com informações
38 consolidadas até 31/01/2022, com evolução de receita financeira líquida (R\$ 684.507)
39 relativa aos rendimentos no período. Contudo, em decorrência das desvinculação de
40 receitas decorrente do Decreto Municipal nº 57.380/2016, informa a desvinculação de
41 R\$ 285.651, somando evolução no período de R\$ 398.855, com total de receitas (R\$
42 68.324.737). Não houve mudança no valor das intervenções concluídas e em
43 andamento no período, permanecendo o total executado (R\$ 36.592.649). Finalizou o
44 período com saldo financeiro (R\$ 31.732.087) dos quais R\$ R\$ 4.275.487 encontram-
45 se disponíveis para deliberação. Sobre a execução orçamentária de 2021, explica que
46 não houve alteração desde a última reunião, informando que há prazo até 28/02/2022
47 para liquidar restos, o que deve alterar a execução orçamentária decorrente de medição
48 da HIS Sete de Abril e correspondente taxa de administração da SPUrbanismo. Acerca
49 da proposta orçamentária de 2022, que foi aprovada pela Lei Orçamentária Anual – LOA
50 (Lei Municipal nº 17.728/2022), apresenta quadro de detalhamento de despesa com
51 valores diferentes do que foi solicitado pela SPUrbanismo, tendo em vista a não previsão
52 de receita orçamentária para o exercício. Explica que a Operação Urbana Centro tem
53 caixa financeiro, conforme apresentado, mas como não tem previsão de receita para
54 2022, a Secretaria de Fazenda manteve as dotações, mas retirou os valores previstos.
55 A SPUrbanismo fará processo de pedido de movimentação orçamentária por superávit
56 financeiro de arrecadação passada, a fim de atender as despesas referentes às
57 intervenções em andamento HIS Sete de Abril e Censo de Cortiços. **Sra. Cristina**
58 **Gomes Baltazar**, representante titular da SEHAB, atualiza o andamento do Censo de
59 Cortiços, demonstrando dois encontros realizados com a sociedade civil. Apresenta
60 calendário dos próximos encontros do Grupo de Acompanhamento, contendo datas e
61 pauta. Em 27 de janeiro de 2022 foi realizada a primeira reunião ampliada com a
62 sociedade civil, a fim de apresentar o escopo do trabalho do Censo de Cortiços, com a
63 presença do Secretário Municipal de habitação. Nessa reunião, deliberaram pela
64 criação de grupo de acompanhamento do Censo de Cortiços, que farão reuniões
65 mensais, para acompanhar os trabalhos, contribuir com material bibliográfico, colaborar
66 com o material do trabalho de campo, auxiliar no processo de divulgação, no material
67 de comunicação. Explana que a primeira reunião do Grupo de Acompanhamento
68 aconteceu em 10/02/2022, tendo como pauta o Plano de Comunicação. O encontro foi
69 conduzido pelos eixos de discussão: Definição de cartazes e panfletos – sugestão de
70 linguagem; Estratégias de divulgação do Censo – cartaz, panfleto, mídia digital, redes

ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 21/02/2022
Plataforma *Microsoft Teams*

71 sociais; Identificação de lideranças e instituições por setor censitário; Abordagem com
72 os entrevistados. O registro do encontro foi feito por meio de ata. Apresenta o
73 cronograma de encontros com o Grupo de Acompanhamento, previstas até
74 novembro/2022, tendo previstas três reuniões ampliadas, para apresentações mais
75 amplas. Demonstram calendário contendo a unificação dos cronogramas das atividades
76 do Censo de Cortiços com as agendas da Comissão executiva da Operação urbana
77 Centro. **Sra. Ana Gabriela Akaishi**, representante suplente do IAB-SP, solicita que as
78 atas das reuniões do grupo de acompanhamento sejam enviadas para a Comissão
79 Executiva. Pede também para que as reuniões do grupo de acompanhamento sejam
80 remotas. Questiona sobre os produtos entregues pela contratada, até agora o Plano de
81 Trabalho, solicitando acesso aos documentos formalmente entregues. **Sra. Cristina**
82 **Gomes Baltazar** se compromete a enviar a ata tanto aos participantes das reuniões
83 quanto à Comissão Executiva. Explica que a primeira reunião teve caráter de oficina, o
84 que se entendeu que área melhor ser presencial. Estão avaliando, pelas características
85 e dinâmicas previstas para as atividades para cada eixo de trabalho, estão previstas
86 reuniões presenciais ou remotas. Sobre os produtos, explica que ainda não houve ainda
87 recebimento formal de produtos, que estão sendo ainda finalizados. Assim que o
88 Produto 1 estiver finalizado, avaliarão em SEHAB a melhor forma de repassar à CE
89 OUCentro, dadas as questões contratuais. **Sr. Eduardo Della Manna**, representante
90 titular do SECOVI, Parabeniza o trabalho apresentado e deseja bom trabalho. Reitera o
91 pedido da representante do IAB-SP sobre a disponibilização dos materiais. Segue-se a
92 pauta. **Sr. Darci Ferreira Holanda**, arquiteto da Gerência de Obras, Manutenção e Meio
93 Ambiente da COHAB-SP, apresenta o relatório nº 01 de serviços e obras do HIS Sete
94 de Abril. A ordem de início foi dada em 01 de dezembro de 2021, com conclusão prevista
95 até 01 de dezembro de 2023. Foram executados no período serviços de administração
96 local da obra; segurança, higiene e medicina do trabalho; placas de obra; demolições
97 de paredes do 1º ao 5º pavimentos; retirada de esquadrias, batentes e portas do 1º ao
98 5º pavimentos e preparação para canteiro de obras, demonstrando por fotos. **Sra.**
99 **Giselle Flores Arrojo Pires** reapresenta a proposta de adesão CE-0174, prevendo
100 demolição total e construção de biblioteca pela Faculdade de Direito da Universidade
101 de São Paulo – USP, conforme tratado no SEI 7810.2021/0000899-4, conforme
102 encaminhamento da reunião anterior. Apresenta que o terreno, localizado em Zona de
103 Centralidade – ZC, tem área de 378,49 metros quadrados, com 2.596,59 m² a demolir
104 e 4.287,55 m² a construir. O uso biblioteca enquadra-se na categoria nR3-3. Apresenta
105 imagens contendo a localização da proposta, ao lado da Faculdade de Direito da USP,

ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 21/02/2022
Plataforma *Microsoft Teams*

106 plantas do projeto da edificação. Retoma que, pelo art. 3º da Lei da OUCentro, a área
107 computável é zero, por se tratar de uso incentivado, portanto não há incidência de
108 outorga onerosa por área construída computável. A apreciação da proposta se dá pela
109 solicitação de quebra de parâmetro, a fim de que o imóvel possa invadir os recuos
110 laterais exigidos pela legislação urbanística vigente, cuja contrapartida financeira é
111 fundamentada pelo laudo de avaliação de mercado, que apurou valor de R\$ 5.255,00
112 por metro quadrado. Explica que, após consulta à SMUL/ DEUSO, ficou esclarecido o
113 método de cálculo contrapartida se dá pela área de terreno virtual que ocupa a faixa de
114 recuo, demonstrando o cálculo da área de terreno necessária para calcular a
115 contrapartida financeira, que, sem desconto, totaliza R\$ 1.626.890,19. **Sr. Eduardo**
116 **Della Manna** questiona sobre a cobrança da contrapartida financeira para uma
117 exigência de recuo lateral para um parque imobiliário já instalado onde não havia recuo.
118 Entende que não deveria ser cobrada contrapartida para esta edificação e por se tratar
119 de instituição pública de educação no centro da cidade. **Sra. Rosane Cristina Gomes**,
120 representante suplente de SMUL, questiona sobre o método de cálculo da área de
121 terreno necessária, identificando edificação justaposta, apontando divergência no
122 cálculo que fez sobre o material disponibilizado. Lamenta que não há previsão, na Lei
123 da Operação Urbana Centro, previsão de não cobrança de contrapartida financeira a
124 entes públicos. **Sra. Giselle Flores Arrojo Pires** explica o método utilizado e verifica-
125 se que há divergência quanto ao previsto no Código de Obras e Edificações e, sob essa
126 análise, o valor da contrapartida reduziria. **Sr. Francisco de Assis Comaru**,
127 representante titular do Centro Gaspar Garcia, pondera que, por ser instituição pública,
128 poderiam olhar de maneira distinta. Contudo, os impactos urbanísticos são de
129 responsabilidade de todos, inclusive do ente público da esfera estadual que ocupa o
130 centro da cidade. Questiona se a Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de
131 São Paulo não poderia dar contrapartida física, de melhoria da praça, de áreas
132 permeáveis para compensar a impermeabilidade, de mobiliário para banheiros públicos,
133 indo na contramão da sustentabilidade e da melhoria do ambiente urbano. Ou mesmo
134 melhorias ao ambiente urbano, como a implantação de banheiros públicos. Sr. Eduardo
135 Della Manna considera interessante a proposta do representante do Centro Gaspar
136 Garcia, propondo revisar o cálculo da contrapartida, pensando que poderiam revê-lo
137 pelo debate proposto e prever a substituição da contrapartida financeira por
138 contrapartida física, a ser proposta pela Faculdade de Direito ou a partir de um cardápio
139 de intervenções feito pela Municipalidade. **Sr. André Gonçalves dos Ramos** pondera
140 que esses encaminhamentos deverão ser avaliados pela Gerência Jurídica da

ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 21/02/2022
Plataforma *Microsoft Teams*

141 SPUrbanismo. **Sr. Eduardo Della Manna** pondera que, eventualmente, essa proposta
142 dos representantes pode atrasar o cronograma de obras da Faculdade de Direito, o que
143 não seria apropriado. **Sr. André Gonçalves dos Ramos** propõe que a consulta ao
144 jurídico seja feita em paralelo à tramitação do processo. **Sra. Beatriz Messeder**
145 **Sanches**, representante titular da ACSP, concorda com seus antecessores ao afirmar
146 que a contrapartida deveria ser financeira e física, no sentido que qualificar
147 urbanisticamente o entorno da biblioteca a ser implantada. Contudo, tem receio de que
148 atrase o processo e de que haja tratamento diferenciado deste empreendimento em
149 relação a outras propostas de adesão privada à OUCentro. **Sra. Beatriz Messeder**
150 **Sanches** pondera a necessidade de reconsideração do cálculo da contrapartida
151 financeira, o que é seguido pelo representante titular do SECOVI. **Sr. Francisco de**
152 **Assis Comaru** reflete que sua proposta foi bem recebida pelo colegiado e solicita que
153 seja realizada a consulta jurídica sobre a contrapartida física, o que poderia trazer
154 benefícios urbanísticos à cidade. **Sr. Eduardo Della Manna** reflete a demora que
155 eventuais obras associadas ao empreendimento levariam a inviabilizar a proposta,
156 tendo em vista que muitas intervenções do centro dependem da anuência de órgãos de
157 preservação do patrimônio, revendo sua concordância anterior à proposta do
158 representante titular do Centro Gaspar Garcia, o que é acompanhado pela
159 representante titular da ACSP, sendo à favor da criação de grupo de trabalho para
160 analisar a proposta de maneira desatrelada ao empreendimento. **Sra. Giselle Flores**
161 **Arrojo Pires** pondera em colocar a proposta em deliberação o encaminhamento da
162 proposta à CTLU, uma vez que o órgão deliberativo é aquele órgão, para que o processo
163 não se alongue ainda mais. **Sra. Rosane Cristina Gomes** pondera que arrecadar o
164 recurso para melhoria da região central, não levando a responsabilidade para o
165 empreendedor. Entende que o método de cálculo da contrapartida agora está
166 pacificado, mas que há ainda dúvidas em relação ao valor, necessitando que precisa
167 ser reavaliado pelo Grupo Técnico de Trabalho – GTT. A proposta de reanálise do
168 cálculo da contrapartida financeira ao GTT é aprovada pela unanimidade dos presentes.
169 **Sr. Francisco de Assis Comaru** reforça a consulta ao jurídico de SPUrbanismo para
170 questionar a possibilidade de se fazer contrapartida que não seja pecuniária, caso a
171 caso, o que é aprovado por unanimidade dos presentes, de modo que o assunto será
172 tratado por processo SEI. Segue-se a pauta. **Sra. Daniela Tunes Zilio**, analista de
173 desenvolvimento da Gerência de Gestão Participativa da SPUrbanismo, recupera que
174 o calendário havia sido apresentado na reunião anterior e que ficou pendente de
175 aprovação tendo em vista a possibilidade de adequar o calendário das reuniões

ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 21/02/2022
Plataforma *Microsoft Teams*

176 ordinárias da CE OUCentro com o calendário das agendas do Censo de Cortiços.
177 Assim, reapresenta o calendário das reuniões ordinárias de 2022, mantendo as reuniões
178 ordinárias nas últimas segundas-feiras de cada mês, de março a novembro, sendo as
179 datas: 28/03; 25/04; 30/05; 27/06; 25/07; 29/08; 26/09; 31/10 e 28/11/2022. O calendário
180 é aprovado, por unanimidade dos presentes. Esgotada a pauta, **Sr. André Gonçalves**
181 **dos Ramos** agradece a presença de todos e encerra a 183ª Reunião Ordinária às
182 16h42.

SÃO PAULO URBANISMO

Representante Titular ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS _____

Representante Suplente GISELLE FLORES ARROJO PIRES _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

Representante Titular CRISTINA GOMES BALTAZAR _____

Representante Suplente MARINA DE CAMARGO CAMPOS _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC

Representante Titular LIA MAYUMI _____

Representante Suplente VALDIR ARRUDA _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL

Representante Titular GUILHERME H FATORELLI DEL'ARCO _____

Representante Suplente ROSANE CRISTINA GOMES _____

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – CMSP

**ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 21/02/2022
Plataforma *Microsoft Teams***

Representante Titular PAULO FRANGE

Representante Suplente JANAINA LIMA

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO - ACSP

Representante Titular BEATRIZ MESSEDER SANCHES

Representante Suplente MARCELO FLORA STOCKLER

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

Representante Titular EDISON FARAH

Representante Suplente SIMONE ENGBRUCH AVANCINI SILVA

CENTRO GASPARGARCIA DE DIREITOS HUMANOS

Representante Titular FRANCISCO DE ASSIS COMARÚ

Representante Suplente MARCIA MARIA FARTOS TERLIZZI

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS – FEBRABAN

Representante Titular ÁLVARO LUIZ PEREZ FILHO

Representante Suplente LARISSA CARLIN FURLAN

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL - IAB

Representante Titular GUIDO D'ELIA OTERO

Representante Suplente ANA GABRIELA AKAISHI

INSTITUTO DE ENGENHARIA - IE

**ATA DA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 21/02/2022
Plataforma *Microsoft Teams***

Representante Titular CLARA CASCAÃO NASSAR

Representante Suplente MARCOS MOLITERNO

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Representante Titular SUELY MANDELBAUM

Representante Suplente SERGIO PAULO LIVOVSCHI

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

Representante Suplente MARCELO GONÇALVES