EMURB

ATA DA 67ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 24 / 10/ 2007 - 10:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 15º 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
MIGUEL LUIZ BUCALEM – representante titular
MARCELO MENDONÇA BERNARDINI - representante suplente
4. SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO – SEHAB
PAULO ROBERTO CASTALDELLI - representante suplente
5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO
MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular
6. SECOVI
CARLOS FABIANO LIKON TOMAZ - representante titular
7. CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS
JOÃO BATISTA ALVES GOMES - representante suplente
8. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO
CIBELE MARTINS SAMPAIO - representante suplente

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO
CAMILA BERNARDO DE FARIA
EMURB - DP – SD / GOU / GIU
Arqºs: RUBENS REIS; ENEIDA HECK

O coordenador titular da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC, Rubens Chammas deu início a esta 67ª reunião ordinária, que conforme a pauta programada, seguiu os itens especificados, abaixo:

1. Expediente

1.1 Aprovação da Ata da 66ª Reunião Ordinária

A ata da 66ª Reunião Ordinária foi aprovada pelos representantes presentes.

2. Ordem do Dia

2.1 Apresentação do PROGRAMA NOVA LUZ

Rubens Chammas apresentou nesta 67ª reunião ordinária a situação atual do **Programa NOVA LUZ**. Os temas tratados nessa apresentação foram os seguintes:

- **Operação Urbana Centro e Intervenção Nova Luz**: com mapas de localização e situação de perímetros de Decreto de Utilidade Pública Nº 48.349/07; Decreto de Utilidade Pública nº 46.291/05; Perímetro da ZEIS; Lei de Incentivos Nº 14.096/05; AIU-03;
- **Programa de Incentivos Seletivos da Nova Luz (Lei nº 14.096/05 e Decreto nº 46.996/06)** que concede Certificado de Incentivo ao Desenvolvimento, pelo prazo de 5 anos consecutivos, à razão de 20% de desconto do valor total ao ano, devidamente corrigido, para o pagamento de ISS e de IPTU; Atividades beneficiadas; Procedimentos já realizados e informações diversas sobre o programa;
- **Plano Urbanístico para a Nova Luz – Intervenções Públicas Programadas, tais como:**
  - Sistema de Monitoramento de Segurança Programa PROCENTRO/Guarda-Civil Metropolitana;
  - Requalificação dos espaços públicos e execução de vala técnica (orçada em R$ 13 milhões); Sede da PRODAM (R$ 22,5 milhões); Sede da Sub-Sé (R$ 17,9 milhões); Equipamento Educacional (R$ 7,5 milhões); Custo Total: R$ 60,9 milhões - Fonte de recursos: BID/PMSP;
  - Estágio atual: projetos executivos em desenvolvimento;
- **Requalificação de Logradouros**: Rua Vitória; Rua General Osório; Av. Rio Branco Largo do Arouche; Custo estimado R$ 4,0 milhões;
- **Intervenções Complementares (valor total 15,4 milhões)**: Desapropriações com recursos da OUC - 7 imóveis da Quadra 67; 2 imóveis da Quadra 75, com custo estimado de R$ 4,0 milhões; Desapropriações com recursos da PMSP - Quadra 69 (integral), com custo estimado em R$ 2,8 milhões; Quadra 77 (integral), com custo estimado em R$ 3,0 milhões; 18 imóveis da Quadra 90, com custo estimado em R$ 5,6 milhões;
- **Cronograma Físico Financeiro** - Total de Recursos - R$ 97.676.000,00, para o período entre o 1º semestre de 2007 ao 1º semestre de 2009;
- **Plano Urbanístico** – mapeamento do **Uso do Solo** na área do perímetro do Programa Nova Luz; localização de **áreas com baixo potencial de transformação imediata** (que são as edificações com 4 ou mais pavimentos com área de terreno 53.397m²; os imóveis tombados com área de terreno 26.357m²; imóveis ocupados por atividade de comércio de eletro-eletrônicos consolidado em área de terreno 29.773m²; além dos usos consolidados, tais como: agências bancárias, sedes institucionais, equipamentos públicos em área de terreno 11.710m²); localização das **áreas passíveis de transformação imediata** (área do DUP/Nova Luz 218.125 m²); **localização das áreas transformáveis** (total de 96.888 m² ou 44% da área total); **proposta de renovação do eixo institucional**; **criação de novos acessos**; **eixos dos grandes empreendimentos**: **uso habitacional – produção para mercado** (Largo do Arouche; Gel Osório; Rua Vitória); **uso habitacional de interesse social** (ZEIS - 30.092m² transformáveis e CDHU); **usos exclusivamente não-residenciais áreas transformáveis** (96.888 m²);

Quadro Resumo da Proposta de Renovação:
área construída computável (CA 4) - 387.552 m² ; área não computável -232.531 m² ; total de área construída - 620.083 m²;
custo de construção - R$ 620 milhões; custo de desapropriação - R$ 143 milhões; Valor dos investimentos - R$ 763 milhões

- **Plano Urbanístico elaborado com base no Zoneamento, Lei n.º 13.0885 - com limites dos CAs básicos em ZCPa (1,0) e ZCPb (2,0) e CAs máximos a serem obtidos pela OUC – e nos incentivos estabelecidos pela OUC, tais como:**
  - dispensa de contrapartida para área construída computável até 6 vezes a área do terreno para o uso residencial;
  - área construída computável gratuita para terrenos com dimensão mínima de 1000m² resultantes de remembramento de lotes;
  - área construída não-computável para atividades ligadas a educação e cultura;
  - possibilidade de utilização de potencial construtivo transferido dos imóveis tombados existentes na área da operação urbana;
- **Plano Urbanístico para a Área Piloto / Quadra 19**, considerando as seguintes áreas de terrenos: passíveis de incorporação (28.528m²); área transformável (24.155m²); área de imóveis tombados (4.373m²) e as seguintes propostas:
  - de empreendimento único - área livre de 9.640 m² - taxa de ocupação 66% considerando uso público no horário de funcionamento do metrô;
  - de volumetria máxima das edificações definidas para cada face da quadra, com base nas restrições de CONPRESP e CONDEPHAAT.

Quadro Resumo da Proposta para a Área Piloto
área construída computável - 132.662 m²; área não computável (por exemplo, destinadas a garagens) - 79.597 m²; área construída total - 212.259 m²; custo de construção - R$ 220 milhões; custo de desapropriação (mercado) - R$ 44 milhões; Investimento Total - R$ 264 milhões

Os temas apresentados suscitaram perguntas e alguns esclarecimentos por partes dos representantes, que, devidamente, foram respondidas pelo coordenador e pelos técnicos da EMURB presentes.

2.2 Encaminhamento de consulta de participação na Operação Urbana Centro

Por falta de quorum mínimo na reunião anterior foi reapresentada nesta 67ª reunião ordinária a 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 nova solicitação por parte da AAM Empreendimentos Imobiliários, Ltda, refere-se ao processo nº 2003-0.269.542-3/APROV G/SEHAB, e envolve o remembramento do lote original - Lote 1 – citado acima, com o lote lindeiro – Lote 2 –, situado na Al. Anapurus, nº 544; contribuinte 045.045.0040-1. Em resumo: na análise técnica da solicitação do interessado (que incluiu consultas ao Grupo Técnico da OUC) considerou-se que: 1) o novo empreendimento de R3-01 proposto não pode ter participação na OUC, considerando que o novo lote (a ser remembrado) não atende às condições estabelecidas pelo artº 220 do PDE para transferência de potencial construtivo de imóvel tombado, para fora da área da OUC; 2) a Certidão nº 04/01/SEMPLA/OUC, que foi emitida através do PA 1998 – 0.341.812 – garante ao titular (do lote 1) 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) esse direito do potencial construtivo adicional ficou *vinculado a um projeto* que propõe a construção de um *empreendimento residencial, categoria de uso R3.01; com área construída computável total de 3.200,00 m^2; com o CA igual a 4,0; TO de 0,25; constituído de 1 bloco edificado de 17 pavimentos (térreo + ático + 2 subsolos) com o total de 17 unidades,* conforme a mesma Certidão; 4) os direitos de construção do lote 1 poderão ser preservados no novo empreendimento de R3-01, considerando o devido atendimento das exigências da zona de uso e do COE-Código de Obras e Edificações. Por fim, deverá ser informado à SEMPLA que por erro de grafia (no item 1) na Certidão nº 04/01/SEMPLA /OUC, consta a área construída computável total do empreendimento (3.200,00 m^2) como área construída adicional computável, sendo que o dado correto é a área de 2.657,56 m^2. Ou seja, a Certidão deverá ser corrigida pelo órgão emissor. A par dessas considerações, conforme já ocorrera na reunião anterior, os representantes presentes da Comissão Executiva decidiram que o processo em questão deverá ser encaminhado à deliberação final da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU da SEMPLA. Reapresentada nesta 67ª reunião ordinária essa decisão foi reafirmada por todos os membros presentes.

3. Assuntos Diversos

Marco Antonio Ramos de Almeida solicitou esclarecimentos sobre a demora na aceitação pela EMURB da indicação do novo representante suplente da Associação Viva o Centro na Comissão Executiva. Foi explicado que os representantes indicados pelas respectivas entidades são designados para integrar a Comissão Executiva através de portaria municipal. Para o caso dessa comissão, uma nova portaria só deverá ser publicada quando todas as entidades que a constituem responderem à solicitação feita pela EMURB para confirmação/indicação de seus representantes. A previsão é de publicação da nova portaria em dezembro próximo.

Rubens Chammas sugeriu o dia 05/12, p.f., para a realização da próxima reunião ordinária, sugestão que foi acatada pelos representantes presentes e a seguir esta 67ª reunião ordinária foi encerrada.

Ata elaborada por Eneida Heck / ata 67ª ord.doc / outubro de 2007 / DP/GOU