



**EMURB**

**ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 26 / 08 / 2009 - 9 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 24º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI**

**REPRESENTANTES PRESENTES**

**1. EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

RUBENS CHAMMAS – representante titular

ENEIDA HECK – representante suplente

**2. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU**

MARCELO BERNARDINI - representante suplente

**3. SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA**

LIA MAYUMI - representante suplente

**4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO**

MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

ANTÔNIO JOSÉ AYRES G. ZAGATO - representante suplente

**5. CENTRO GASPARGARCIA**

JOÃO BATISTA ALVES GOMES - representante titular

FABIANA ALVES RODRIGUES - representante suplente

**6. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN**

CELSO OXANDO - representante suplente

**7. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB**

ORIODE JOSÉ ROSSI - representante titular

JOSÉ PAULO F. CASTILHO - representante suplente

**8. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

PEDRO ERNESTO PY - representante titular

**9. SECOVI**

PAULO TAUFIK CAMASMIE JUNIOR - representante suplente

**CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES**

**ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO**

CAMILA BERNARDO DE FARIA

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC / DPH**

REGINA PONTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB / HABI**

ALONSO LOPEZ

**COHAB/SP**

LUCIANA MATONE; MARCELO RODRIGUES

**EMURB**

GUILHERME ESTANISLAU DO AMARAL – DDI; RICARDO A. GRECCO TEIXEIRA; SONIA PISZGZMAN CUPERSMID;

MARCOS L. MARTINS – DDI / PROCENTRO; SONIA REGINA CHIARADIA – DDI / MONUMENTA

**SECRETÁRIA EXECUTIVA - DDI / GOU - LUCIANA COSTA**

O coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC e representante titular da EMURB, Rubens Chammas deu início a esta 76ª reunião ordinária. Pediu que constasse em ata os cumprimentos da coordenação desta Comissão pela iniciativa da AVC - Associação Viva o Centro na organização e articulação da Aliança pelo Centro Histórico de São Paulo. Instalada desde o último dia 20/06, na Rua da Quitanda, desde então, a Aliança desempenha atividades de zeladoria urbana; segurança pública e promoção social no Triângulo Histórico, região mais emblemática da área Centro, em parceria pública e privada, objetivando melhorar a qualidade de vida dos moradores, trabalhadores e usuários da área.

**1. Expediente:**

**1.1. Aprovação da ata da 75ª Reunião Ordinária**

A ata da 75ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro foi aprovada pelos representantes presentes.

**2. Ordem do Dia:**

Rubens Chammas justificou que o tema Programa Habitacional no Centro, em andamento pela COHAB e SEHAB, deverá ser apresentado na próxima reunião ordinária, agendada para o dia 30/09. Sendo assim, os temas apresentados nesta reunião se reportaram aos programas que seguem abaixo.



**EMURB**

**ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 26 / 08 / 2009 - 9 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 24º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI**

## **2.1. PROGRAMA PROCENTRO / BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento: estágio atual**

Rubens Chammas e Ricardo Grecco iniciaram a apresentação com uma retrospectiva das ações do PROCENTRO/BID, instituído pela PMSP, desde 2000. Esse Programa da PMSP, como o próprio nome indica, foi desenhado para agregar ações de naturezas diversas, em um espaço delimitado da área Centro, tendo como *área de intervenção*, propriamente dita, a superfície dos Distritos Sé e República, e como *área de impacto* os demais seis distritos da Subprefeitura Sé.

Entre 2002 e 2003, a Prefeitura de São Paulo apresentou e negociou com o BID os aspectos técnicos e sócio-econômicos de um Contrato de Empréstimo para financiar parte de seu plano de recuperação dessa área, nos seguintes termos: valor total do programa de US\$ 167,4 milhões, sendo US\$ 100,4 milhões de financiamento/BID e US\$ 67 milhões de contrapartida local/PMSP. Desde a assinatura do contrato com o BID, em junho de 2004 – que, inclusive, também foi submetido à aprovação do Senado Federal, os projetos em andamento passam por todo um ciclo de avaliações, negociações e aprovações das *missões* do banco.

Como executora do PROCENTRO, a EMURB tem o papel de coordenar e apoiar a ação dos Subexecutores, que são dez Secretarias Municipais e uma Subprefeitura, responsáveis por um conjunto de ações setoriais definidas como importantes para o alcance dos objetivos e metas do Programa. Conforme o contrato tais objetivos e metas visam *“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 (...) a reabilitação urbanística e ambiental da área, com inclusão social”*.

Assim, para a administração do Programa PROCENTRO, obrigatoriamente, é exigida a contratação de empresa para o gerenciamento, monitoramento, avaliação e realização de auditoria externa, concernentes ao andamento das ações acordadas entre as partes, BID e PMSP.

O programa está estruturado nos seguintes componentes: reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial, transformação do perfil econômico e social, recuperação do ambiente urbano, transporte e circulação e fortalecimento institucional do município.

Os dados referenciais do desenvolvimento do Programa são:

- Último desembolso de recursos financeiros: 01/06/2010;
- Última parcela de amortização: 02/06/2009;
- 1ª Parcela amortização: 02/12/2010;
- Comprometimento de Recursos: 02/06/2009 (Prorrogado até 03/11/2009)

Os projetos e obras englobam as ações de reurbanização de praças, requalificação de edifícios e do espaço público, controle de inundações, segurança pública e transporte e circulação. A par dos projetos concluídos, consultorias contratadas e procedimentos de administração dos programas realizados, em termos de obras, as principais ações em andamento são as seguintes:

- Ruas Comerciais - Requalificação Urbana, com previsão de término em Jun/10;
- Reforma da Biblioteca Mario de Andrade, com previsão de término em Dez/09;
- Reforma do anexo da Biblioteca (antigo edifício do IPESP), que está em fase de assinatura de contrato;
- Recuperação da fachada do Theatro Municipal, com previsão de término em Dez/09;
- Palco do Theatro Municipal, em processo de licitação, com abertura das propostas em 21/09/09;
- Recuperação do Solar da Marquesa, com previsão de término em Abr/10;
- Recuperação da Casa nº 1 e Beco do Pinto, com previsão de término em Ago/10;
- Obras de drenagem na região do Vale do Anhangabaú, com o Edital de Pré-Qualificação e abertura de propostas, publicado em 31/08/09;
- Obras civis Contra-Rótula - Arco Norte, Trecho I, em processo de Licitação;
- Supervisão e Apoio Técnico à Fiscalização das Obras Civis na Contra-Rótula - Arco Norte, em processo de Licitação;
- Obras de Construção do Centro Comercial do Parque do Gato, em estágio de elaboração da documentação para a Licitação.



As principais ações a serem iniciadas são as seguintes:

- Obras de Reurbanização da Praça Roosevelt, que está aguardando a não objeção do BID, com publicação do Edital em Ago/2009, com valor previsto de US\$ 18,7 milhões;
- Obras de requalificação urbana da Rua do Gasômetro, que está em fase de elaboração a documentação para a Licitação e previsão de publicação do Edital em Set/2009, com valor previsto de US\$ 5,3 milhões;
- Obras para implantação do Centro de Jovens da Rua Prates, cujo projeto está em fase de conclusão, com data provável de publicação do Edital em Nov/2009, com o valor previsto de US\$ 8 milhões;
- Obras de reforma e ampliação do Condomínio Canindé, cujo projeto está em fase de conclusão, com data provável de publicação do Edital em Nov/2009 e com valor previsto de US\$ 7,5 milhões;
- Obras de Intervenção de Cortiços para Transformação em Unidades Habitacionais de Interesse Social (HIS). Essa ação, parcialmente, está financiada com recursos oriundos dos rendimentos financeiros do **Fundo Rotativo do Programa**<sup>1</sup>.

Os valores comprometidos e realizados pelo Programa PROCENTRO até 31/07/2009 foram US\$ 23.267.637,57 pelo BID; US\$ 24.682.999,04 pela PMSP, totalizando US\$ 47.950.636,61. Cabe informar que este programa está em fase de renegociação com o BID para aditamento de prazo e revisão do conjunto de ações inserido no programa.

As principais questões levantadas pelos representantes da Comissão Executiva foram sobre o Projeto de Obras de Drenagem na Região do Vale do Anhangabaú e sobre o projeto que envolve a Fiscalização das Obras Civas na Contra-Rótula - Arco Norte: Trecho I. Oportunamente, esses temas deverão ser apresentados nas futuras reuniões da Comissão Executiva.

## **2.2. PROGRAMA MONUMENTA / IMÓVEIS PRIVADOS - estágio atual**

Sonia Chiaradia apresentou o Monumenta que é um Programa Estratégico do Ministério da Cultura, com participação do Município e do Governo Estadual e com o financiamento do BID e apoio da UNESCO. Em São Paulo, tendo a EMURB como UEP (Unidade Executora de Projetos), o Monumenta foi iniciado em 2001 e, em princípio, terá duração até 2010. A região da Luz foi definida como área de abrangência, composta por dois perímetros: o de *projeto* e o de *influência*. Essa região foi escolhida por reunir significativo acervo arquitetônico, que é considerado de *preservação* pelos órgãos competentes das três esferas governamentais: CONPESP, CONDEPHAAT e IPHAN.

Os recursos financeiros envolvidos no programa totalizam o valor de R\$ 9.733.215,50, sendo a contrapartida da PMSP (equipe e obras) de R\$ 2.100.964,65, a contrapartida do Estado (projetos) de R\$ 819.000,00 e o valor financiado pelo MINC/BID é de R\$ 6.813.250,85. A recuperação do patrimônio histórico envolve a conservação e restauro do patrimônio histórico e artístico de imóveis públicos, num total de R\$ 5.512.953,02. As obras do Monumenta/BID já concluídas seguem abaixo com os respectivos valores:

- Obra de restauro e conservação – Ramos de Azevedo – R\$ 1.544.834,58
- Obra de restauro e conservação – fachada frontal do edifício Paula Souza – R\$ 242.581,25
- Obra de restauro e conservação – Casa do Administrador – R\$ 548.900,36
- Obra de restauro e conservação – Ponto Chic – R\$ 118.990,64
- Obra de restauro e conservação – Coreto nº 2 e Ponto de Bondes – R\$ 19.923,91
- Obra de restauro e conservação – Praça Cel. Fernando Prestes – R\$ 1.326.326,36

<sup>1</sup> **Fundo Rotativo do PROCENTRO:** o BID prevê a liberação antecipada de US\$ 5 milhões para a realização dos pagamentos dos fornecedores e faz a recomposição dos valores sacados para remuneração dos contratados, considerando:

- Aplicação diária com rendimento de 100% CDI (Fundo de Renda Fixa BB Milênio 32)
- A remuneração do Fundo é apropriada como recursos do Tesouro Municipal para uso como contrapartida
- Rendimentos recebidos até julho/2009: US\$ 3.424.201,74 – R\$ 6.409.420,82 (cotação de 31/07/2009).



**EMURB**  
**ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
**REALIZADA EM 26 / 08 / 2009 - 9 HORAS**  
**RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 24º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI**

As obras a serem licitadas totalizam R\$ 1.548.470,52. A maioria delas está situada no Conjunto da Luz e são as seguintes: obras de conservação e restauro das Ruínas do Observatório, obra de restauro e conservação do Menino e o Peixe, obra de restauro e conservação do chafariz dos delfins, obras de conservação e restauro do Aquário e Lago de Diana e obras de conservação e restauro do Conjunto Escultórico de oito estátuas do Lago Cruz de Malta. Além dessas, estão incluídas as obras de conservação e restauro das fachadas laterais e do fundo do Edifício Paula Souza.

Para imóveis privados, não necessariamente, tombados, há o financiamento no total de R\$ 2.364.964,65. Esse financiamento, que não envolve o BID, é realizado através do MINC (Ministério da Cultura) e da CEF (Caixa Econômica Federal) e possibilita o acesso a recursos para projetos e obras de recuperação e/ou conservação de coberturas e fachadas de imóveis incluídos nos perímetros do MONUMENTA. Esse programa implica na apresentação - pelos interessados - de propostas em consonância com os termos do edital de chamamento que, recentemente, foi publicado pela EMURB. As condições do financiamento são taxa de juro zero e, dependendo do uso do imóvel, existem prazos de pagamento variáveis: 10 anos para imóveis comerciais; 15 anos para imóveis residenciais ou mistos; 20 anos para imóveis, cujos proprietários tenham renda inferior a três salários mínimos.

As propostas a serem apresentadas deverão ter projeto arquitetônico, cronograma e orçamento da obra que, inclusive, poderão incorporar reforma interna do imóvel para atendimento da legislação sanitária, iluminação natural, ventilação e das próprias instalações sanitárias, o embutimento de fiação elétrica e a adequação dos quadros de distribuição e medição de luz. Para tanto, as propostas deverão ser tecnicamente analisadas e devidamente aprovadas pela comissão formada por representantes do Município e do IPHAN. Os proprietários dos imóveis selecionados para o projeto deverão apresentar a documentação exigida pela CEF- Caixa Econômica Federal para o financiamento da obra. Quando o valor da obra for superior a R\$ 50.000,00, a aprovação do orçamento será feita pela CEF. A análise econômico-financeira é atribuição da equipe técnica da CEF que avaliará a capacidade de pagamento do financiamento, tendo como base as informações sobre a renda formal e informal, as despesas e compromissos e a situação cadastral do proponente. Além disso, também, pela CEF há a análise jurídica a ser feita que implica na verificação da documentação do imóvel, do proponente e, se for o caso, do fiador. Caso o projeto seja aprovado nas três etapas acima, a equipe técnica da UEP agendará com a CEF a assinatura do contrato de financiamento. O pagamento do financiamento dos imóveis privados é uma das rendas que deverá compor os recursos destinados ao FUNPATRI (Fundo de Preservação Municipal da Região da Luz) que serão usados na manutenção dos monumentos já restaurados.

Por conta da previsão de abertura de um novo Edital de Seleção de Imóveis Privados, desde fevereiro de 2009 os técnicos da EMURB, DPH/SMC, CONDEPHAAT e IPHAN definiram que o foco de intervenção prioritário é a Vila Economizadora, *"tombada como bem de interesse de preservação"*. Construída entre 1909 e 1910, pela Mútua Economizadora Paulista para aluguel residencial, a vila possuía um total de 147 edificações, com 8 variações de tipologias, sendo 127 residenciais e 20 comerciais. Antes do *tombamento*, 12 casas foram desapropriadas pela PMSP e demolidas. Apesar de estar fisicamente localizada fora dos perímetros inicialmente demarcados para o Monumenta (Av. Tiradentes, João Teodoro, Av. do Estado e Estrada de Ferro RFFSA), por suas características arquitetônicas, a vila foi agregada como extensão autônoma da área de *Influência* do Programa.

<sup>2</sup> Levantamento baseado no trabalho de Vera M. Barros Ferraz, da década de 1970. O conjunto residencial é tombado pelo CONPRESP – Resolução 05/91 - e pelo CODEPHAAT – Resolução 36/80 – mas, não ainda pelo IPHAN. Antiga Z8-200/20 possui nível de Preservação P2 - Decretos municipais 19.835/1984 e 37.688/1998 - possibilitando reparos externos (fachadas e telhados) sem modificação de formas e volumes e com a manutenção de materiais (soluções de projetos deverão ser aprovadas pela SMC). Pela atual Lei do Zoneamento – Lei 13.885/2004 – a área foi classificada como ZEPEC (zona especial de preservação cultural com dispositivos que exigem reformas e conservação de edificações) e como ZEIS (zona especial de interesse social, sem impedimentos às reformas). Em 2002, a vila foi objeto de estudos e propostas desenvolvidas pelo HABI CENTRO/SEHAB.



**EMURB**

**ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
REALIZADA EM 26 / 08 / 2009 - 9 HORAS  
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 24º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI**

Nesse sentido, houve uma série de reuniões no local para divulgar o programa, visando à adesão de interessados na recuperação de seus imóveis. Por tratar-se de um conjunto arquitetônico caracterizado como *“exemplar representativo de nosso primeiro ciclo industrial e documento arquitetônico ligado à imigração italiana em São Paulo”*<sup>2</sup>, a equipe técnica do DPH/SMC desenvolveu um minucioso e excelente trabalho de levantamento do desenho original e avaliação da situação atual das casas. Esse trabalho possibilitou a definição das diretrizes de conservação e restauro das fachadas e coberturas para os moradores interessados no programa – três imóveis de tipologias habitacionais A; C e E – que se consolidou no projeto executivo propriamente dito.

**A seguir esta 76ª reunião ordinária foi encerrada.**

Os dados das apresentações constarão do site:

[http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas\\_autarquias/emurb/operacoes\\_urbanas/operacao\\_centro/0004](http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/operacao_centro/0004)

*Ata elaborada por Eneida Heck / ata 76ª ord / setembro de 2009 / DDI / GOU*