



EMURB
ATA DA 77ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 29 / 09 / 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. CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

WILMA DE OLIVEIRA MENDONÇA – representante titular

4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

ANTÔNIO JOSÉ AYRES G. ZAGATO - representante suplente

5. CENTRO GASPAR GARCIA

JOÃO BATISTA ALVES GOMES - representante titular

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. INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE

JOSÉ OLÍMPIO DE FARIA - representante suplente

9. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

PEDRO ERNESTO PY - representante titular

10. SECOVI

PAULO TAUFIK CAMASMIE JUNIOR - representante suplente

11. ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

MARCELO FLORA STOCKLER - representante suplente

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES

COHAB/SP

RICARDO PEREIRA LEITE - PRESIDENTE

MARCELO RODRIGUES - DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

CAMILA BERNARDO DE FARIA

EMURB

GUILHERME ESTANISLAU DO AMARAL – DDI; VLADIMIR D'AVILA – DDI / GOU;

LUCIANA COSTA SECRETÁRIA EXECUTIVA - DDI / GOU

O coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro/OUC e representante titular da EMURB, Rubens Chammas deu início a esta 77ª reunião ordinária.

1. Expediente:

1.1. Aprovação da ata da 76ª Reunião Ordinária

A ata da 76ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro foi aprovada pelos representantes presentes.

2. Ordem do Dia:

Antes do início da apresentação do tema Habitação na Área Central, em desenvolvimento pela COHAB e SEHAB, Rubens Chammas apresentou uma planta da área central contendo as principais intervenções e empreendimentos públicos e privados – sobreposições em foto aérea – trabalho que foi desenvolvido pela GIU/DDO/EMURB em conjunto com SMDU. O mapa localiza as áreas verdes e os edifícios históricos tombados pelos órgãos de preservação – IPHAN; CONDEPHAAT; CONPRESP –; possibilita a visualização das intervenções públicas - agrupadas pelo respectivo nível governamental, estadual e municipal - bem como os empreendimentos levados a cabo pela iniciativa privada. Esse levantamento – que será objeto de atualização contínua e que deverá receber informações complementares - objetivou demonstrar de forma consistente o conjunto de intervenções já efetuadas e em desenvolvimento na área central.



O tema referente à deliberação sobre de solicitação de OU Centro envolvendo o projeto de uso residencial da SISAN - processo administrativo 2008-0.029.691-1 - em terrenos da Rua Jaceguai e Rua Santo Amaro, foi retirado de pauta em decorrência da necessidade de dados complementares para a conclusão da análise técnica, em andamento.

2.1. Programa Habitacional no Centro

A apresentação do tema foi feita pelo presidente da COHAB, Ricardo Pereira Leite. O programa trata da requalificação do espaço urbano da área central com a implantação e ou criação de incentivos à habitação social. Dadas as características da área central, o programa tem como foco o atendimento de uma população de classe de renda média, inserida na faixa etária da terceira idade, e de funcionários públicos. Também objetiva a implantação de equipamentos públicos em conjunto com outros órgãos, além de criar oportunidades de investimento privado no local para as habitações de interesse social. Em futuro próximo, a participação da iniciativa privada deverá ocorrer através da concessão urbanística para desapropriação, de acordo com os ditames de termos de referência a serem lançados pela Prefeitura.

Foi estabelecida uma parceria entre COHAB - FUPAM/FAU – USP para pesquisar, identificar e analisar edifícios na área central com potencial para requalificação, evidentemente, visando o uso habitacional. À priori, dentre 5.654 imóveis – a maioria localizada nos Distritos da Sé e República - foram selecionados 654, que foram definidos como objeto de DIS - Desapropriação por Interesse Social.

Como procedimentos metodológicos foram elaborados: levantamento de edifícios em campo, com a seleção preliminar de 216 imóveis; verificação dos aspectos de propriedade, legais, técnicos (avaliação dos layouts e plantas; aspectos estruturais; de elétrica e hidráulica) para a escolha de 100 edifícios (em andamento); vistoria nos edifícios selecionados; definição de diretrizes de projeto para determinadas tipologias e, conclusivamente, para a geração de uma oferta de 50, ou mais, imóveis para intervenção.

Este programa visa diminuir os custos finais da habitação, envolvendo uma pesquisa complexa da disponibilização de edifícios da área central, que permitirão viabilizar um maior número de unidades residenciais e de empreendimentos. Os custos fixos de prédios novos padrão COHAB - com térreo mais 2 ou 3 pavimentos - são elevados, portanto, proibitivos para o caso. De modo geral, esses edifícios do centro foram construídos nas décadas de 1940 a 1950 e possuem coeficientes de aproveitamento (CA) altos, permitidos pela legislação da época, que eram limitados pelo gabarito em função da largura de rua. Após 1956, surgiu o controle pelo CA máximo 6,0 ou 4,0, conforme o uso residencial ou comercial.

Entretanto, para reformar e adequar esses edifícios – em geral de uso comercial e tombados pelo patrimônio histórico - a legislação edilícia atual é rígida, envolvendo o atendimento das normas de segurança do Código de Edificações e as exigidas para a preservação e restauro de prédios tombados. Além disso, há questões fundiárias e aquelas que envolvem espólios bastante complicados.

João Batista Alves Gomes solicitou esclarecimentos sobre o atendimento de população de faixa de renda inferior ao previsto pelo Programa Habitacional no Centro. Foi esclarecido que o programa de Cortiços na área central, levado a cabo pela HABI/SEHAB, deverá promover esse atendimento. Esse tema deverá ser objeto de discussão da próxima reunião da OU Centro.

Até então, a pesquisa selecionou 17 edifícios. Ricardo Pereira Leite solicitou aos representantes que indicassem alguns edifícios em condições de reformar e adaptar às condições de HIS ou de “Locação Social”, objetivando atender a população de terceira idade. Por sugestão da EMURB foi indicado o edifício do Hotel Atlântico – que permanece vazio – e que foi objeto de restauro pela OU Centro.

2.2. Solicitações de Inclusão de Assuntos na Pauta de reuniões da Comissão Executiva da OU Centro

Além do Programa de Cortiços da SEHAB, Rubens Chammas propôs para a próxima reunião da Comissão Executiva da OU Centro a apresentação do tema Pólo Roosevelt, que envolve a atualização do projeto de intervenção na Praça Roosevelt e no seu entorno.



EMURB
ATA DA 77ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 29 / 09 / 2009 - 9 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / AUDITÓRIO DO 24º ANDAR / EDIFÍCIO MARTINELLI

Através de mensagem eletrônica, Marco Antonio Ramos de Almeida encaminhou à coordenação da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, em 23/09, solicitação de inclusão de assuntos na pauta desta 77ª reunião a proposta de discussão sobre a conveniência de:

1. *“A Comissão Executiva da Operação Urbana Centro aprovar, ouvidos os órgãos técnicos competentes, instruções:*
 - a) *sobre a volta da viabilidade da transferência de potencial construtivo com origem em edifícios tombados do Centro, para uso em outras áreas da cidade, prevista na Lei 12.239/97 e obstaculizada por decisão judicial, face à posterior entrada em vigor do atual Plano Diretor Estratégico, que supre os pontos impeditivos apontados na decisão judicial supra referida;*
 - b) *esclarecendo se houve alguma limitação, no que se refere às possibilidades previstas na Lei 12.349/97, de a Comissão Executiva aprovar modificações de índices urbanísticos, em especial dos Coeficientes de Aproveitamento, em decorrência da promulgação do atual Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Essas propostas baseiam-se no Artigo 17 da Lei 12.239, de 16 de junho de 1997, que institui a Operação Urbana Centro e que, em seu Parágrafo 1.º, define as atribuições da sua Comissão Executiva, dentre as quais destaca-se aquela contida em sua alínea XI: “Instruir dúvidas surgidas quanto à aplicabilidade e as disposições da presente Lei...”*
2. *A Comissão Executiva aprovar o encaminhamento de ofícios às diversas Secretarias, Autarquias e Empresas Municipais e Estaduais e órgãos federais pertinentes, solicitando informações relativas a eventuais estudos, projetos e concorrências de obras, de sua responsabilidade, em andamento na área da Operação Urbana Centro; Esta proposta baseia-se no Parágrafo 4º, do Artigo 17, da Lei 12.239/97.*
3. *O retorno à pauta da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, de nossa proposta de criação de um Fundo Rotativo para Desapropriação/Compra de Imóveis, objetivando a viabilização de empreendimentos na área.”*

Também, através de mensagem eletrônica enviada em 24/09 e, por carta protocolada na EMURB em 01/10, Oriode José Rossi solicitou à coordenação a inclusão de assunto na próxima pauta, para conhecimento dos membros que a compõem, assim como também para o grupo técnico, para posterior discussão, análise e aprovações. A saber:

1. *“ Que sejam realizados estudos técnicos para a definição de alternativas/partido arquitetônico/desenho urbano que viabilizem a reforma dos calçadões do centro, adaptando-os principalmente aos veículos de serviços que transitam pelas vias que não comportam o tráfego necessário. A definição do espaço do tráfego de serviço motorizado, num piso com materiais resistentes e adequados, regularia a utilização coerente dos espaços dos pedestres e conseqüentemente evitaria a deterioração do piso como um todo, assim como o seu uso indevido;*
2. *Realização de Seminário promovido pela OUC, nos termos do art. 11 da lei 12.349, para divulgação, promoção e explicações didáticas da Operação Urbana Centro entre empreendedores, empresários interessados em construir ou reformar imóveis, escritórios de arquitetura, urbanismo, engenharia, empresas de marketing, eventos e turismo, assim como estudantes universitários das áreas envolvidas;*
3. *Como o objetivo primeiro da OUC é obter verba através dos incentivos fiscais para aplicação na própria área central da cidade, solicitamos a redução da taxa de administração cobrada pela EMURB, equiparando-a ao valor da média da mesma taxa cobrada das outras Operações Urbanas, que é de aproximadamente 3%, nos termos do artigo 11, parágrafo segundo da lei 12.349. Hoje no valor cobrado da OUC é de 10%;*
4. *Solicitamos também a V.S.ª, que sejam encaminhadas informações relativas aos seus estudos e projetos já realizados e também os que estão em andamento na área da Operação Urbana Centro, com ênfase nos edifícios e situações que envolvem o Patrimônio Histórico, ou que deles geraram incentivos, cujo tema poderá ser debatido na próxima Bienal de Arquitetura. Se possível acompanhados de arquivos eletrônicos das referidas intervenções, a fim serem utilizadas nas respectivas apresentações.”*

Tais questões foram apresentadas aos representantes e algumas prontamente respondidas pela coordenação (Intervenções Públicas e Privadas no Centro, tema apresentado no início desta reunião) e por técnicos da EMURB presentes. E, está em exame a possibilidade dos temas sugeridos e ainda não respondidos serem elencados como assuntos de pauta das futuras reuniões da Comissão Executiva.

A seguir esta 77ª reunião ordinária foi encerrada.

Os dados das apresentações constarão do site:

http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/operacao_centro

Ata elaborada por Eneida Heck / ata 77ª ord / outubro de 2009 / com revisão de DDI