

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

ATA DE REUNIÃO Nº. 06

Em 08 de dezembro de 2009, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, às 15h30min, após verificação de quórum regimental, o Coordenador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, Sr. Rubens Chammas, deu início a 6ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Enfatiza que o fórum da Operação Urbana está aberto a todos os representantes, Secretarias e moradores.

Agradece a participação de todas as esferas do Município.

Esclareceu que está assumindo novas funções na prefeitura e que não poderia participar de toda a reunião, mas que o Sr. Vladimir Ávila iria substituí-lo na condução da reunião.

O Sr. Vladimir fez a leitura da pauta do dia e deu prosseguimento à reunião.

1. Expediente

Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata da 5ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, deliberaram por unanimidade de votos pela sua aprovação.

2. Ordem do Dia

2.1. Informes sobre aspectos financeiros da Operação Urbana

O coordenador deu início aos assuntos da pauta relatando a composição do Grupo Gestor e na sequência foi feita uma exposição detalhada dos seguintes assuntos: estoque de potencial construtivo adicional por setor, disponibilidade de CEPACs e fez uma breve análise dos relatórios financeiros da Operação Urbana Faria Lima. Ressaltou que a CVM atua como guardião dos interesses dos investidores e por esta razão o Grupo Gestor tem como incumbência indicar onde serão aplicados os recursos arrecadados.

A terceira distribuição de CEPACs ocorreu em dezembro de 2008 e tem validade por dois anos ou até que todos os títulos sejam comercializados. O último leilão (3º leilão da 3ª distribuição) foi realizado em 22/10/2009, foram ofertados e colocados 120.000 títulos pelo valor de R\$ 2.100,00 e foi arrecadado um total de R\$ 252.000.000,00.

Foram apresentadas na sequência as intervenções integrantes no Suplemento da Operação Urbana para a 1ª, 2ª e 3ª Distribuições Públicas de CEPAC. As intervenções são as seguintes:

- Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho;
- Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso;
- Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso;
- Reconversão Urbana do Largo da Batata (realizado projeto executivo e iniciadas as desapropriações);
- Boulevard Juscelino Kubitschek;
- Passarela JK;
- Ciclovias;
- Transportes Públicos.

Foi apresentado o mapa geral das desapropriações que estão ocorrendo dentro do perímetro da Operação Urbana Faria Lima. Essas desapropriações se concentram basicamente em dois lugares: na região do Largo da Batata e na região da Av. Helio Pelegrino.

Não havendo questões ou comentários por parte dos presentes, o coordenador passou à exposição do segundo item.

2.2 Informes sobre as intervenções em andamento

2.2.1 – Intervenções Urbanísticas – Largo da Batata

Foi apresentado um mapa geral das intervenções viárias planejadas para o Largo da Batata. As principais intervenções são as seguintes:

- Ligação da Rua Baltazar Carrasco com a Rua Sumidouro;
- Em função da mudança do terminal de ônibus da Av. Faria Lima para a Rua Capri, esta região deverá ser reurbanizada e no espaço que sobrou após o deslocamento da avenida, será criada uma esplanada para permitir o deslocamento das pessoas sem obstáculos visuais;
- Criação de uma nova praça (Praça de Pinheiros);
- Implantação de um novo terminal de ônibus integrado com o Metrô e a CPTM;
- Alargamento das Ruas Capri e Eugênio de Medeiros.

Para executar essas intervenções, será necessário realizar a desapropriação de 185 imóveis. Já foram pagos R\$ 66.000.000,00 e ainda deverão ser pagos aproximadamente mais R\$ 33.000.000,00. Nesta área, os imóveis desapropriados enquadram-se nas seguintes situações:

- a) Requerida imissão na posse;
- b) Imóvel da municipalidade;
- c) A pagar depósito inicial;

- d) Pagamento inicial efetuado;
- e) Em desapropriação para o Metrô;
- f) Imóveis em ordem cronológica de precatório.

Outro aspecto importante do projeto é o melhoramento das condições ambientais e paisagísticas do local com a criação de mais 26.305 m² de áreas verdes.

2.2.2 – Intervenções Viárias

As intervenções viárias já realizadas são: a passagem em desnível das Av. Faria Lima x Av. Cidade Jardim; passagem em desnível das Av. Faria Lima x Av. Rebouças x Av. Eusébio Matoso e o alargamento e prolongamento da Rua Funchal. Atualmente estão em execução o prolongamento da Av. Hélio Pelegrino e o alargamento e prolongamento das Ruas Olimpíadas e Gomes de Carvalho. O Boulevard da Av. Juscelino Kubitschek está em fase de elaboração do projeto executivo.

O prolongamento da Av. Hélio Pelegrino e o Boulevard da Av. Juscelino Kubitschek já possuem um projeto básico e sua última configuração foi apresentada aos representantes. A extensão da Av. Hélio Pelegrino está em execução, aguardando a conclusão das desapropriações que estão em curso. Essas intervenções envolvem a desapropriação de 72 imóveis e já foram pagos R\$ 73.146.908,00. Os imóveis desapropriados podem estar nas seguintes situações:

- a) Requerida imissão na posse;
- b) Imóvel da municipalidade;
- c) Pagamento inicial efetuado.

Outro aspecto importante do projeto é o melhoramento das condições ambientais e paisagísticas do local com a criação de mais 4.987,68 m² de áreas verdes.

2.2.3 – Habitação de Interesse Social – HIS

Serão implantados 1.300 HIS para atender as famílias da favela do Real Parque. As plantas expropriatórias abrangem duas áreas distintas situadas nas quadras fiscais 300047 e 300048. A área a expropriar na quadra 047 é de 8.967,00m² e a área a expropriar na quadra 048 é de 5.347,61m², totalizando 14.314,61m².

A situação atual das desapropriações é a seguinte: mediante acordo celebrado entre o expropriado e a PMSP, a área decretada na quadra 048 passou para o poder da Municipalidade no final de setembro. O valor desta desapropriação é de R\$ 3.186.707,15. A área decretada na quadra 047 apresenta vários proprietários cujos imóveis estão em fase de avaliação por DESAP.

Foi realizada por SEHAB-HABI, Arquitetos Geni Sugai e Jeferson Diniz uma exposição do projeto e da situação atual do Real Parque. Os principais aspectos destacados foram os seguintes:

- Foi enfatizado que HABI é a responsável pela execução, desenvolvimento e implantação dos programas e dos projetos habitacionais voltados à população residente em moradia subnormal (favelas e cortiços, por exemplo). Suas ações são elaboradas e executadas conforme as particularidades de cada região.
- A arquiteta Rosa, EMURB, esclarece que, atualmente, uma das quadras para implantação de HIS já se encontra em posse da Municipalidade.
- HABI informa que a Favela do Real Parque é uma das três favelas (juntamente com as favelas Panorama e Coliseu), beneficiadas pela Lei nº.13.769/04 para a aplicação de parte dos recursos da Operação Urbana Faria Lima. Das três, é a que tem áreas em situação de risco. E que todas as famílias cadastradas, até o ano de 2008, serão atendidas e ali permanecerão se assim desejarem.
- Foi realizado um levantamento sócio-econômico, onde foi constatado que a maior parte da população concentra-se na faixa de idade entre 26 e 39 anos; com renda familiar de 01 a 02 salários mínimos; e possuem escolaridade até a 4ª série do ensino fundamental.
- A arquiteta Geni esclarece que serão atendidas em média 1.100 famílias, e que alguns destes estabelecimentos são comerciais.
- O projeto está dividido da seguinte forma: nos lotes de 01 a 07 serão implantadas unidades habitacionais; o lote 08 será destinado a implantação de 01 creche; o lote 09 será destinado para área comercial; e no lote 10 será implantado 01 parque. Informam que os condomínios são fracionados para uma melhor gestão.
- Os condomínios serão contemplados com 07 e 09 pavimentos sem elevadores, conforme discussão com a comunidade. Ao todo serão construídas 1.140 unidades habitacionais e atenderão a legislação de acessibilidade.
- A estimativa de custo por unidade é de R\$ 70.000,00, sendo que ainda não é possível precisar este valor, visto que o projeto executivo ainda não foi elaborado.

2.2.4 – Transporte

O projeto básico da ciclovia foi concluído, encaminhado a CET e após suas manifestações será possível iniciar os procedimentos licitatórios de contratação do projeto executivo e da obra.

Ao terminar a apresentação, o conselheiro Ricardo Yazbek sugeriu que, em função das novas atribuições que o Sr. Rubens Chammas está assumindo, fosse registrado em ata o excelente trabalho de coordenação realizado por ele no período em que esteve à frente do grupo. Os presentes concordaram de forma unânime e, assim, o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima agradece a dedicação do Sr. Rubens Chammas e deseja que ele tenha muito sucesso nas suas novas atividades.

Na seqüência, foi aberta a palavra aos representantes e ao público presente e foram levantados os seguintes questionamentos:

Questionamentos:

1. O representante da APEOP questionou sobre o esgotamento do número de CEPACs previstos na Lei, em face da disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional em alguns setores da Operação Urbana.
2. A representante da FAU-USP questionou se os 10% dos recursos financeiros do Fundo da Operação Urbana previstos na lei serão destinados à construção de HIS nas três favelas existentes na região ou se serão consumidos integralmente na favela Real Parque. Nesse último caso, como se daria o atendimento habitacional a essas áreas?
3. O representante da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente questionou sobre a legitimidade do representante da Associação dos Moradores de Favelas para representar os moradores da Favela Real Parque uma vez que ele não faz parte daquela comunidade.
4. A representante da FAU-USP questiona se a ciclovia da Av. Faria Lima chegará ao Parque do Ibirapuera.
5. A representante da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente questionou sobre o não cumprimento da Lei que determina que nas novas obras viárias devam ser implantadas ciclovias. Salienta que isto não ocorreu na obra de abertura da Rua Olimpíadas e esse questionamento já foi reiterado diversas vezes nesse plenário, sem que houvesse resposta.

Esclarecimentos:

1. De fato, a quantidade de CEPACs previstos na lei de operação urbana deverá esgotar-se no próximo leilão e que ainda há estoque de potencial construtivo adicional em alguns setores, como o caso do setor Pinheiros, onde a utilização do potencial adicional geraria um adensamento que pode ser suportado pelas obras em andamento. A emissão de uma nova quantidade de CEPACs depende da edição de uma nova lei e da autorização da CVM para emitir os títulos vinculados a um conjunto de novas obras e intervenções.
2. Os recursos do Fundo reservados para atendimento habitacional (10%) deverão atender as três favelas conforme mencionados na Lei. Por ocasião do próximo leilão, novos recursos serão recolhidos ao fundo através da venda dos CEPACs, permitindo que os 10% previstos na Lei sejam destinados ao atendimento habitacional. Até o presente momento, não foi feito nenhum levantamento preliminar sobre projetos de urbanização nas favelas Coliseu e Panorama, mas seria interessante conhecer os custos das intervenções para estabelecer um cronograma de prioridades.
3. A indicação foi feita pela entidade e não há motivos para questionar sua legitimidade. A própria entidade deverá verificar se seu representante é legítimo e, caso contrário, poderá substituí-lo a qualquer tempo.
4. Foi exibido o slide da apresentação que mostra o traçado da ciclovia e foi mostrado que o projeto prevê sua chegada próxima ao parque.
5. Vamos verificar junto à Diretoria de Obras da EMURB, pois essa obra foi contratada por essa diretoria.

No final da reunião, os representantes solicitaram uma apresentação de SEHAB-HABI sobre o os tipos de atendimento habitacional que serão utilizados nas favelas objeto da intervenção.

Nada mais havendo a ser tratado, o coordenador encerrou a reunião às 17h05 min.

MEMBROS PRESENTES:

EMURB

Rubens Chammas- titular, coordenador

SMDU

José Geraldo Martins de Oliveira – suplente

SIURB

Rosângela Veríssimo da Costa Sartorelli – titular

SGM

Carlos Alberto Mendes dos Santos – suplente

APEOP

Marcelo Furquim Paiva – Titular

FAU/USP

Marly Namur – Titular

IE

Aristeu Z. Nakamura – Titular

SECOVI

Ricardo Yazbek – Titular