

ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA-CTLU, REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2004, ÀS 09:35 HORAS, À RUA SÃO BENTO, 405, 26º ANDAR – AUDITÓRIO.

PRESIDENTE : JORGE WILHEIM
SECRETÁRIO EXECUTIVO : HUSSAIN AREF SAAB
REPRESENTANTES PRESENTES : HUSSAIN AREF SAAB
LUIZ ALEXANDRE LARA
LUCIA PEREIRA AZEVEDO
WALTER JOSÉ PIRES BELLINTANI
HELENA TSIEMI NISHIO
SÉRGIO RUBENS G. RODRIGUES
MARIA HELENA BRAGA BRASIL
RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES
LUIZ CÉLIO BOTTURA
RODOLPHO MANSUETO DINI
JOSÉ ROMEU FERRAZ NETO
ALBERTO RUBENS BOTTI
LUIZ FREDERICO RANGEL DE FREITAS
EDUARDO DELLA MANNA
CARLOS EDUARDO ZAHN
JOSÉ EDUARDO TIBIRIÇÁ

REPRESENTANTES AUSENTES GUSTAVO CARNEIRO VIDIGAL CAVALCANTI
LUIZ GUSTAVO BAMBINI DE ASSIS
SIMONE C. M. B. MALANDRINO
LUCIANE FERREIRA DA SILVA
ANTONIO CLÁUDIO PINTO DA FONSECA
TITO LÍVIO FRASCINO
MARCOS AUGUSTO COELHO DO NASCIMENTO
PEDRO JOSÉ NICOLAU KELETI

1. Estiveram presentes à reunião: Marco Donini, José Luiz A. Machado Freire, interessados no processo nº 2003-0.256.889-8 – NAKUL MEKDSSI MIZIARA; Júlio Neves, interessado no processo nº 2003-0.301.708-9 – MUSEU DE ARTE DE SÃO PAULO – MASP; Hélia Maria Vendramini Neves, interessada no processo PAVAN E CIA. LTDA.; Fabíola Bandieri. André Coletti e Regina Fátima de M. Fernandes de SVMA.

2. O Senhor Presidente dá início à reunião justificando o questionamento dos valores da Lei aprovada em janeiro. Após os debates e de montado o Grupo de Trabalho, foi elaborada nova tabela corrigindo alguns defeitos que a nosso ver tinham sido produzidos pela Câmara Municipal. Esta nova tabela ainda não foi discutida e nem aprovada. Não estamos fechando senão estaríamos produzindo uma injustiça flagrante com 4,5 ou 6 projetos que seriam os únicos a terem uma contrapartida calculada de acordo com uma Lei que teria tido validade muito curta, o que os onerava exageradamente. Então, de bom senso, aprovamos os projetos mas não elaboramos o Despacho, nem estamos fechando a ata afim de podermos oportunamente corrigir este aspecto.

3. O Senhor Presidente empossa a Senhora Rita de Cássia G. S. Gonçalves como Representante Suplente da EMURB.

4. O Senhor Presidente informa que com relação a Operação Urbana Centro de acordo com uma liminar que recorrida e finalmente julgada, consideramos que podemos recomeçar a praticar as transferências de potencial construtivo de imóveis tombados na zona central para

fora da área da Operação Urbana Centro para outros imóveis. Estava suspenso em função da inconstitucionalidade que tinha sido julgada uma vez que os promotores e a justiça consideravam que ao ser no ato da transferência estava se ampliando o uso do solo de imóveis em outras regiões sem uma cobertura de Lei. Acontece que esta lei hoje existe e hoje se diz no resto da cidade além da Operação Urbana Centro em que condições pode haver sem aumento por transferência de potencial construtivo. Portanto, existe hoje, cobertura legal que permite acolher a transferência de potencial construtivo. Assim como estava, havia uma duplicidade e uma situação impossível pela qual era permitido transferir, mas a ninguém era permitido acolher essa transferência e isto bloqueava a possibilidade de imóveis tombados por razões históricas de ter uma receita que lhes permitisse a conservação desses imóveis. No nosso entender, isto, pode voltar a ser operado uma vez que não existe mais aquela condição anterior de inconstitucionalidade.

5. É apresentado o processo nº 2004-0.089.019-0, referente proposta de participação na Operação Urbana Faria Lima.

Interessado: SANTOS CAPITALIZAÇÃO S/A

Local: R. Hungria x R. Campo Verde x R. Dona Elisa Pereira de Barros

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/078/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos da informação de folhas 29 a 32.”

6. É apresentado o processo nº 2004-0.096.854-8, referente proposta de participação na Operação Urbana Faria Lima.

Interessado: ATALANTA PARTICIPAÇÕES E PROPRIEDADES LTDA.

Local: R. Iraci, 707 esq. com a R. Hungria

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/079/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e do cálculo a ser considerado para a contrapartida nos termos da informação de folhas 54 e 55.”

7. É apresentado o processo nº 1997-0.192.906-3, referente proposta de participação na Operação Urbana Centro, nos termos da Lei nº 12.349/97

Interessado: EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS

Local: Av. São João, s/nº esq. com Praça do Correio - Centro

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/053/2004, que diz: “Nos termos do que dispõe o artigo 15 da Lei nº 12.349/97 (Operação Urbana Centro), examinada a proposta supra mencionada, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística-CTLU, delibera o seguinte:

1. ÍNDICES E CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

1.1 Para o imóvel situado à Avenida São João s/nº esq. com a Praça do Correio -Centro, contribuinte nº 001.058.0001-5, com área de 4.700,00m² (quatro mil e setecentos metros quadrados), situado na zona de uso Z8-200-016, fica aprovada a reforma proposta para o prédio da Agência Central de Correios e Telégrafos, incluindo a demolição e reconstrução para reciclagem e instalação de espaço cultural com as seguintes características:

a. características de uso: E2.6 (Agência de Correio) e E3.2 (Centro Cultural);

b. dispensa das exigências relativas à permeabilidade do solo;

c. coeficiente máximo de aproveitamento: 2,06, não devendo ser computadas para efeito do cálculo do coeficiente as áreas destinadas a salões de festas, cinemas, teatros e anfiteatros, salas de espetáculos, auditórios para convenções, congressos e conferências, museus, creches, educação e cultura em geral, bem como as áreas destinadas à fruição pública como circulação de pedestres localizadas no pavimento térreo ou em pavimentos correspondentes à soleira de ingresso da edificação no nível dos logradouros públicos;

d. mantida a taxa máxima de ocupação de 97%, hoje existente;

e. dispensa das exigências de vagas para estacionamento.

1.2 Por tratar-se de imóvel contido dentro da Área de Especial Interesse e enquadrado nas disposições do artigo 3º da Lei nº 12.349/97, a proposta apresentada será analisada diretamente pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, relativas a E2.6 – Agência de Correio, E3.2 – Centro Cultural (incentivado na zona), e ao Código de Obras e Edificações (taxa de permeabilidade), esta isento da contrapartida financeira.

1.3 Sendo o imóvel enquadrado como Z8-200 de interesse histórico e arquitetônico a preservar e tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, além de atingido pela área envoltória de imóveis tombados pelo CONDEPHAAT, o projeto deverá atender às diretrizes dos respectivos órgãos de preservação.

1.4 Deverão ser atendidas as demais exigências da Legislação de Uso e Ocupação do Solo e do Código de Edificações.

1.5 Ficam revogados em todos os seus termos o DESPACHO SEMPLA.CNLU/649/97.

1.6 Publique-se.

1.7 Encaminhe-se à Assessoria Jurídica da SEMPLA para as providências cabíveis.”

8. É apresentado o processo nº 2003-0.005.292-4, referente Terminal de passageiros do Aeroporto de Congonhas

Interessado: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRA-ESTRUTURA AEROPORTUÁRIA – INFRAERO

Local: Av. Washington Luiz, s/nº

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/081/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 101 a 103, deliberando favoravelmente a reforma com aumento de área do terminal de passageiros relativas ao Aeroporto Internacional de São Paulo – Congonhas, devendo ser observadas as seguintes disposições:

a. zona de uso: Z8-017;

b. a categoria de uso E4 – aeroporto é permitida conforme;

c. coeficiente de aproveitamento máximo: 0,05;

d. taxa de ocupação máxima: 0,025;

e. recuos mínimos frente / fundo / laterais: 10,00m;

f. número máximo de vagas de estacionamento: 2.550 vagas;

g. área do terreno (sítio aeroportuário) = 1.647.940,57m²;

h. área construída total existente = 270.142,57m²;

i. área construída total existente (CEDI) = 68.606,00m²;

j. área computável do edifício garagem = 20.027,75m² (PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/062/2003);

l. área a demolir = zero;

m. área computável a construir (Terminal) = 15.438,08m²;

n. área construída total = 305.608,40m² (existente + garagem + terminal).

Deliberou, ainda, que o Auto de Conclusão de todo o sítio aeroportuário não poderá ser expedido sem a regularização da área de 201.536,57m² (270.142,57m² – 68.606,00m²) referente às edificações existentes e também sem a execução do acesso, através de passagem em desnível, de acordo com o projeto constante às folhas 617 do p.a. 1997-0.119.319-9, bem como, com o atendimento do estabelecido na Certidão de Diretrizes da SMT nº 040/00, das normas constantes do Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº 099/078 – SVMA, do disposto do artigo 120 do PDE (Lei nº 13.430/02).

Deverão ser atendidas ainda, todas as demais disposições legais, em especial a Lei 13.276, de 4 de janeiro de 2002.”

9. É apresentado o processo nº 2003-0.256.889-8, referente a dúvida quanto a aplicação da Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Interessado: NAKUL MEKDSSI MIZIARA

Local: Av. Prof. Fonseca Rodrigues, Lt. 2, Qd. 17.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente ao pedido de vista do Representante da ASBEA – Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura, por 15 (quinze) votos favoráveis e 01 (um) voto contrário,

10. É apresentado o processo nº 2004-0.037.166-5, referente dúvida quanto a aplicação da Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Interessado: PLANO E PLANO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. - PP

Local: Av. Prof. Fonseca Rodrigues, 94 - Lts. 3 e 4, Qd. 73.

Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente ao pedido de vista do Representante da ASBEA – Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura, por 15 (quinze) votos favoráveis e 01 (um) voto contrário,

11. É apresentado o processo nº 2003-0.301.708-9, referente Diretrizes para Mirante Belvedere

Interessado: MUSEU DE ARTE DE SÃO PAULO - MASP

Local: Av. Paulista, 1510

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/048/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 4ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de abril de 2004, acolhe a informação de folhas 47 a 49, deliberando favoravelmente a implantação do Mirante Belvedere atendidas as seguintes disposições:

1. O Mirante Belvedere terá uma altura de 110,88m contido a partir do nível do térreo em relação a Av. Paulista, excluído os dois pavimentos contendo o café e um espaço de observação;

2. A área ocupada pelo Mirante Belvedere (café e espaço de observação) deverá ser considerado no cálculo da área computável do edifício;

3. Os recuos observados pela coluna de sustentação do Mirante Belvedere serão de :

a. laterais: 7,00m e 11,00m;

b. frente e fundo: observado o disposto no DESPACHO SEMPLA.CNLU/918/2000;

4. Os recuos observados pela projeção do Mirante Belvedere serão de:

a. laterais: 3,03m e 7,04m;

b. frente e fundo: observado o disposto no DESPACHO SEMPLA.CNLU/918/2000;

5. A área construída computável total será de 4.575,00m²;

6. A área construída total será de 7.821,09m²;

7. Ficam mantidos os itens de 1 a 6 do DESPACHO SEMPLA.CNLU/918/2000.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

12. É apresentado o processo nº 2004-0.098.035-1, referente substituição de escolas modulares metálicas.

Interessado: SSO/EDIF – SME

Local: Enderços diversos

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/082/2004, que diz: “A CTLU acolhe as informações de fls. 188 a 211 deliberando, à vista do art. 137 da Lei nº 13.430/02, favoravelmente à substituição dos equipamentos sociais para os locais solicitados, com as implantações indicadas nas respectivas plantas e com taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento apresentados no quadro a seguir, considerando os equipamentos propostos e todas as edificações existentes a permanecer, para cada uma das áreas municipais:

ÁREA MUNIC.	EQUIPAMENTO PROPOSTO	T.O.	C.A.
1	EMEI Profa. Dinah Galvão	0,234	0,674
2	EMEI Parada de Taipas	0,280	0,383

3	EMEI Globo do Sol - Vila Jacuí	0,121	0,307
4	EMEF Nilce Cruz Figueiredo - Lauzane Paulista	0,150	0,426
5	EMEI Milton Santos (EMEF Olegário Mariano)	0,322	0,833
6	EMEF Jardim das Laranjeiras	0,118	0,346
7	Emef Teotônio Vilela - Jd. Guarani	0,184	0,278
8	EMEF Jd. São Luiz	0,199	0,566
9	EMEF Vila Piauí	0,123	0,349
10	EMEI Edalzir S. Liporoni e EMEF Gal. Paulo Carneiro Thomaz Alves	0,163	0,378

Deliberou, ainda, que a área restante seja permeável, ajardinada e arborizada, podendo, entretanto, ser utilizada para área de estacionamento, play-ground, quadras esportivas, equipamentos de lazer ao ar livre e circulação, sempre com piso permeável, e que sejam atendidas as demais disposições legais pertinentes. Obs: 12 (doze) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário, 03 (três) abstenções.”

13. É apresentado o processo nº 2002-0.189.030-1, referente Consulta à CTLU, alteração do uso residencial..

Interessado: AMY ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Local: R. Domingos Fernandes, 667 e outros

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/083/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 273, deliberando favoravelmente ao remembramento dos lotes para mudança de uso, desde que a via a ser utilizada no projeto seja particular.

Deliberou, ainda, que na Travessa José Mendes deverá ser executado balão de retorno.”

14. É apresentado o processo nº 2003-0.214.319-6, referente Consulta sobre a possibilidade de reforma com acréscimo de área em imóvel destinado a escola.

Interessado: S.E.A.S. IRMÃS FRANCISCANAS DA PROVIDÊNCIA DE DEUS

Local: R. Colégio Pio XII, 233

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/049/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 4ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de abril de 2004, acolhe a informação de folhas 37 a 39, deliberando conforme as disposições da Lei nº 8.211/75 favoravelmente à reforma com acréscimo de área de 2.417,11m² a ser construída, além da faixa de 40,00m do Corredor de Uso Especial Z8-CR6 à vista da preservação da área verde, fixando o número de vagas de estacionamento de 226 vagas.

Deliberou, ainda, pela não aplicação da Lei nº 11.536/94 ao projeto apresentado.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

15. É apresentado o processo nº 2002-0.158.497-9, referente Regularização de edificação nos termos da Lei nº 8382/76.

Interessado: L. PAVAN E CIA. LTDA.

Local: R. das Sereias, s/nº

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/086/2004, que diz: “A CTLU deliberou favoravelmente à vista das informações de folhas 217 e 218.

Deliberou ainda, para o seu prosseguimento deverá ser anexado cópia dos documentos constantes do processo que originou a expedição da Certidão de folhas 131 do presente.”

16. É apresentado o processo nº 2002-0.249.499-0, referente Diretrizes para Uso E4.

Interessado: LUIZ JOSÉ HERNANDES JR. – ELETROPAULO METROPOLITANA
ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A

Local: Av. Nova Cantareira, 2409

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/084/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 47 e 48, deliberando que o presente atente as disposições do artigo 46, da Lei nº 8001/73, devendo sua implantação observar a seguintes diretrizes:

a. zona de Uso: Z4-002;

b. categoria de Uso E4 – Usos Especiais;

c. taxa de ocupação relativa ao lote não poderá exceder a 13% de sua área total (0,13), considerando para seu cálculo a área ocupada por todos os elementos constantes no lote além das edificações;

d. o coeficiente de aproveitamento máximo não poderá exceder a 0,017 da área total do lote, considerando para seu cálculo apenas as edificações;

e. as edificações deverão obedecer a recuos mínimos de 6,00m de frente e de fundo e 3,00m de ambos os lados, todos medidos a partir das divisas do lote, excetuados os elementos acima descritos, existentes no local, e constantes em planta às folhas 45 do presente: instalação sanitária, com recuo lateral de 1,20m e área de 12,55m²; abrigo para disjuntores, com recuo de frente de 0,80 e área de 15,75m² e casa de comando, com recuo lateral de 1,60m e área de 28,28m²;

f. deverão ser previstas no interior do lote 03 vagas para estacionamento de veículos, sendo uma delas para caminhões, não sendo permitido em qualquer hipótese o estacionamento de veículos, que se destinam à ETD, ao longo da via pública;

De acordo com o BDT anexo, a via em questão possui largura de 14,5m e o lote está parcialmente atingido por lei de melhoramento viário, Lei nº 8290/75, conforme informado às folhas 38 do presente.

g. o projeto deverá, ainda, atender a todas as demais disposições legais pertinentes em vigor.”

17. É apresentado o processo nº 2003-0.169.865-8, referente Solicitação do APROV quanto a aplicação da Resolução SEMPLA/CZ.

Interessado: PLANO E PLANO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Local: Av. Anastácio, 1250

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/085/2004, que diz: “A CTLU deliberou favoravelmente a implantação do conjunto residencial vertical – categoria de uso R3-01, na Av. Anastácio, 1250, zona de uso Z18-007, desde que atendidas as disposições da informação de folhas 146 a 148.”

18. É apresentado o processo nº 2002-0.097.027-1, referente Reconsideração de Despacho – Certificado de mudança de uso.

Interessado: NILSON ROBERTO ZEGHAIB

Local: Travessa Basílio Pitta, 19

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/087/2004, que diz: “A CTLU deliberou pelo indeferimento do pedido.”

19. É apresentado o processo nº 2001-0.256.609-3, referente Heliponto.

Interessado: ENGEFORM CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.

Local: R. Surubim e R. Taperoá

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/088/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de fls. 253 e 254, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.”

20. É apresentado o processo nº 2001-0.159.369-0, referente Heliponto.

Interessado: QUILOMBO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Local: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini x R. Samuel Morse x R. Alexandre Bell
Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/089/2004, que diz:
“A CTLU acolhe a informação de fls. 105 e 106, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.”

21. É apresentado o processo nº 2003-0.066.744-9, referente Heliponto.

Interessado: TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S/A

Local: R. Hungria, 1100

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/090/2004, que diz:
“A CTLU acolhe a informação de fls. 181 e 182, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (uma) abstenção.”

22. É apresentado o processo nº 2003-0.224.274-7, referente Heliponto.

Interessado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ

Local: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/051/2004, que diz:
“DESPACHO SEMPLA.CTLU/051/2004

Processo Deferido.

A CTLU em sua 4ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de abril de 2004, acolhe a informação de folhas 65 a 67, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

23. É apresentado o processo nº 2003-0.066.750-3, referente Heliponto.

Interessado: TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S/A

Local: R. Amauri, 255

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/052/2004, que diz:
“DESPACHO SEMPLA.CTLU/051/2004

Processo Deferido.

A CTLU em sua 4ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de abril de 2004, acolhe a informação de folhas 177 e 178, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

24. É apresentado o processo nº 2003-0.049.960-0, referente Heliponto.

Interessado: BRADELCAR EMPREENDIMENTOS LTDA.

Local: Av. Presidente Juscelino Kubitschek x Av. Brig. Faria Lima

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/091/2004, que diz:
“A CTLU acolhe a informação de fls. 121 e 122, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (uma) abstenção.”

25. Às 12:35 horas, o Senhor Presidente encerra a reunião, agradecendo a presença de todos.

São Paulo, 28 de abril de 2004.

LGSM/cm.