

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA-CTLU, REALIZADA EM 14 DE DEZEMBRO DE 2004, ÀS 09:30 HORAS, À RUA SÃO BENTO, 405, 16º ANDAR – AUDITÓRIO.

PRESIDENTE : JORGE WILHEIM  
SECRETÁRIO EXECUTIVO : HUSSAIN AREF SAAB  
REPRESENTANTES PRESENTES : HUSSAIN AREF SAAB  
WALTER JOSÉ PIRES BELLINTANI  
PAULA MARIA MOTTA LARA  
SÉRGIO RUBENS G. RODRIGUES  
MARIA HELENA BRAGA BRASIL  
LUIZ CÉLIO BOTTURA  
RONALD E. M. Y. DUMANI  
MARCOS AUGUSTO C. DO NASCIMENTO  
ALBERTO RUBENS BOTTI  
EDUARDO DELLA MANNA  
CARLOS EDUARDO ZAHN  
JOSÉ EDUARDO TIBIRIÇÁ

REPRESENTANTES AUSENTES GUSTAVO CARNEIRO V. CAVALCANTI  
IVO DA MOTTA AZEVEDO CORREA  
LUIZ ALEXANDRE LARA  
LUIZ CESAR BETTARELLO DE A. CAMPOS  
LÚCIA PEREIRA AZEVEDO  
PAULO SÉRGIO PINHEIRO DA SILVEIRA  
SIMONE CRISTINA M. B. MALANDRINO  
REGINA FÁTIMA MATOS FERNANDES  
NÁDIA SOMEKH  
RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES  
ANTONIO CLÁUDIO PINTO DA FONSECA  
TITO LÍVIO FRASCINO  
EDUARDO MAY ZAIDAN  
JOSÉ ROMEU FERRAZ NETO  
GILDA DE ALMEIDA PIMENTEL MENDES

Estiveram presentes à reunião: Josilane Slaviero, Murilo C. e Flávio C. S. Pinheiro, interessados no processo nº 2003-0.321.997-8 – JOSILANE SLAVIERO E FILHOS LTDA.; Júlio Neves, João da Cruz Vicente de Azevedo, interessados no processo nº 2004-0.158.453-0 – ARQUITETURA JÚLIO NEVES LTDA.; Lauro Elias Júnior, Lillian S. Oliveira, Antonio Sérgio Petrilli, Palmira Moreira, Inah L. Turri, Giorgio A. Turri, interessados no processo nº 2004-0.272.475-1 – GRUPO DE APOIO AO ADOLESCENTE E A CRIANÇA COM CÂNCER – GRAACC; Frederico A. Franco, Francisco R. Perez, interessados no processo nº 2004-0.266.427-9 – SÓLIS INCORPORAÇÕES LTDA.; Luiz Alberto Nogueira França Santos, interessado nos processos nºs 2000-0.185.117-5 e 2004-0.185.908-3 – TELECOMUNICAÇÕES DE SÃO PAULO S/A; Altamir Sócrates do Carmo, interessado no processo nº 2003-0.158.511-0 – CELTA ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.; Walter Caprera, interessado no processo nº 2002-0.187.760-7 – PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTO LTDA., Adalberto Bueno, interessado no processo nº 2004-0.238.914-6 – SOCIEDADE HARMONIA DE TÊNIS; Miriam Arantes Barcelos, interessada nos processos nºs 2004-0.259.996-5 – SANTOS CAPITALIZAÇÃO S.A. e 2004-0.238.914-6 – SOCIEDADE HARMONIA DE TÊNIS, Lucila Lacreata, interessada nos processos nº 2002-0.187.760-7 - PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTO LTDA., 2004-0.272.475-1 - GRUPO DE APOIO

1. O Senhor Secretário dá início à última reunião dizendo que esta reunião será longa para tentar concluir tudo aquilo que está em pauta, deseja já iniciar e como alguns dos Senhores não vão agüentar, vão querer sair antes, têm outros compromissos, já aproveita, uma vez que se trata da última reunião que preside, para agradecer aos Conselheiros e Conselheiras a sua presença. Como vocês sabem, essa Câmara Técnica iniciou-se até por minha iniciativa na década de 80, inspirada na Comissão de Zoneamento da prefeitura de Nova York e eu devo dizer que tenho aprendido muito com a presença dos Conselheiros, com as discussões que nós tivemos. Quero agradecer muito a todos vocês pela presença muito assídua, pelo fato de terem dado uma contribuição extremamente consciente a resolução de problemas da Cidade, sabendo que o que vem para essa Câmara Técnica são aquelas coisas que não estão automaticamente resolvidas pela legislação, o que faz com que todos os problemas tenham a sua complexidade e necessitem da experiência e da presença dos 20 Conselheiros.

O Conselho se transformou finalmente em Câmara Técnica do Conselho de Política Urbana. São inovações desta Gestão. São inovações republicanas desta Gestão, uma vez que deixam consolidados a forma de atuação desta entidade e são formas de aperfeiçoamento dos procedimentos de condução desta cidade. Portanto, agradeço muito a vocês, muitos de vocês vão ser possivelmente reconduzidos no ano que vem, mas, este Presidente não será reconduzido na próxima gestão, por isso aproveito para me despedir, agradecer a todos vocês pela contribuição dada à cidade através da Câmara Técnica.

2. O Senhor Presidente dá a palavra ao Representante da Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMÉRCIO, Arq. Alberto Rubens Botti, que diz: “Senhor Presidente, eu particularmente comecei minha participação nessa comissão em 1980, quando por coincidência o Presidente da Comissão era o Arq. Jorge Wilhelm, e hoje nessa despedida do Arq. Jorge Wilhelm, eu devo dizer uma coisa: A sua presença aqui nessa última Gestão a exemplo da Gestão anterior, foi sem dúvida nenhuma para todos nós uma aula de democracia. Porque muitas vezes nossas opiniões eram absolutamente discordantes, em nenhum momento eu quero fazer disso meu testemunho, acho que todos os meus companheiros apóiam, o Senhor Secretário procurou forçar uma decisão que não aquela que naturalmente deveria vir dos seus pais ou fez de sua presença um elemento de força que pudesse intimidar ou pressionar esta Comissão neste ou naquele sentido. Isto, sem dúvida nenhuma é um fato absoluto, e eu faço questão de deixar aqui o meu testemunho e eu tenho certeza dos meus companheiros que estão aqui junto de nós. Senhor Secretário, eu gostaria de encerrar com esta manifestação, minha participação, mas, existe uma problema de maior grandeza que exige que eu me manifeste, afinal a CTLU representa uma série de entidades que aqui estão participando e que cada um de nós tem uma responsabilidade muito grande para com suas próprias entidades, e nós somos representantes e conseqüentemente porta-vozes desses grupos e os problemas vão e fruem num sentido ou noutro através de nós.

Nós não podemos ignorar, Senhor Presidente, o problema criado pelo veto da Senhora Prefeita no que diz respeito ao problema do compto de área de garagens como área não computável. Esse problema, surgiu por razões que eu não vou entrar no mérito, agora, é um problema de fato e se não tomarmos uma providência qualquer, ou se não tomarmos providências urgentes, a situação criada será caótica a partir de fevereiro. Porque realmente, nós teremos uma inversão de tudo aquilo que nós nos acostumamos a trabalhar, qual seja, teremos áreas de garagens como áreas

computáveis e nós devemos lembrar, que a área de garagem não é uma área de opção do projeto, e sim uma área de obrigação, porque a legislação exige número de vagas para esse ou aquele uso proporcional a isto ou aquilo. Nós tínhamos preparado uma manifestação para entregar ao Senhor Presidente e para que encaminhasse aos seus pares nesta Secretaria e verificasse da validade jurídica ou não dela, vou pedir ao Della Manna que está aqui ao meu lado que aprofunde um pouco esse assunto porque ele é como já disse, de maior importância. Com sua permissão Senhor Presidente.”

3. “Bom dia Senhor Presidente, as entidades chegaram a preparar uma minuta de ofício para ser encaminhada. A princípio também como uma proposta de Resolução da CTLU que pudesse esclarecer aquela questão da garagem, mas, parece que já existe o entendimento de que uma Resolução não resolveria o problema. Que a questão só poderia ser resolvida através de uma alteração da Lei. Nesse sentido, nós tivemos a informação de que essa alteração já estaria sendo encaminhada através de uma Lei de Corrigendas. Mas a preocupação das entidades é a seguinte. Nós estamos já em meados de dezembro, não consta que essa Lei tenha sido encaminhada para a Câmara Municipal e dificilmente os Vereadores teriam tempo hábil de votá-la. E isto está gerando um desconforto muito grande.

O Senhor Presidente diz que pode fazer um atalho nesta preocupação.

De fato, a correção disso consta da Lei das Corrigendas que está na Secretaria de Governo, na ATL, que será encaminhada, possivelmente esta semana na Câmara e existem entendimentos na Câmara com as bancadas para que essa Lei de Corrigendas seja aprovada, uma vez que se trata de corrigendas. Acredito, portanto, que a perspectiva é mais otimista do que as preocupações dos Conselheiros. Está encaminhado, e nós não vamos tocar nisto, na CTLU, primeiro porque seria inútil, ela não tem esse poder, isso só pode ser modificado pela Lei das Corrigendas ou por outras Leis posteriores. Eu aceito o documento como um subsídio, mas a questão já está sendo tratada satisfatoriamente.

O Arq. Della Manna volta a falar, dizendo que as entidades gostariam de deixar o documento também como uma contribuição e uma manifestação desse desconforto. Pois não, está entregue, afirma o Senhor Presidente. “

4. O Diretor Executivo do MASP veio a esta reunião para assistir a uma resolução a ser tomada num processo do MASP que é muito importante para o futuro da própria entidade. E é um processo que consta da pauta. É um pedido para colocação de uma antena sobre o edifício que o MASP está adquirindo ao lado do atual Museu.

Como vocês sabem, isso já foi discutido uma vez aqui no Conselho. O MASP só consegue fazer a expansão das suas instalações através desta oportunidade tendo de adquirir um imóvel vizinho. E para adquiri-lo, e conseguir financeiramente esta negociação ele desejaria ter uma autorização para construir uma antena sobre o edifício. Isso foi analisado e temos o parecer técnico da Sempla. O que eu estou pedindo somente é a inversão da ordem para podermos resolver este problema agora e depois darmos início.

5. É apresentado o processo nº 2004-0.267.611-0, referente Instalação de torre sobre o Mirante Belvedere (Anexo ao Masp).

Interessado: MUSEU DE ARTE DE SÃO PAULO - MASP

Local: Av. Paulista, 1510

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/092/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 10, deliberando favoravelmente a implantação da Torre de Telecomunicações com 108,17m de altura, a ser localizada sobre o Mirante, totalizando uma altura de 225,00m, conforme projeto apresentado às folhas 06 e 07 do PA nº 2004-0.267.611-0, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Deliberou, ainda, que a antena deverá obedecer os seguintes recuos conforme apresentado às folhas 06 do PA nº 2004-0.267.611-0:

. frente para a Rua Professor Otávio Mendes: no alinhamento,

. frente para a Av. Paulista: 17,40,

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

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

6. Pede a palavra a Senhora Lucila Lacreta.

Em nome da população, eu gostaria de me manifestar, por favor, como Diretora Técnica do Movimento Defenda São Paulo. Me parece que colocar uma antena seja lá qual for no nosso patrimônio que é um patrimônio símbolo de São Paulo, é uma coisa absolutamente brutal e que vai chocar. É a mesma coisa que colocar uma torre dessa proporção do lado do arco do Triunfo ou na ilha onde fica a estátua da Liberdade. É uma interferência brutal, cavalgar e vai obviamente interferir nos visuais do Museu. Então eu peço que os Conselheiros reconsiderem. É uma agressão ao nosso patrimônio da Cidade de São Paulo. É um péssimo exemplo a ser seguido e deveria ter pareceres consistentes do Conpresp e Condephaat que juntados ao processo para embasar essa decisão. A Senhora Diretora do Movimento Defenda São Paulo, deixou o seu protesto que ficou devidamente registrado.

7. O Senhor Presidente coloca a Ata da 7ª Reunião Ordinária, realizada em 5 de outubro de 2004 me votação. Está aprovada.

8. É apresentado o processo nº 2004-0.259.996-5, referente a 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/131/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação da proposta de alteração nos termos da informação de folhas 66 e 67. Obs.: Abstiveram-se de votar o Representante da ONG “SÃO PAULO MINHACIDADE”, Arq. Eduardo Della Manna, o Representante da Universidade Nove de Julho - UNINOVE, Carlos Eduardo Zahn, o Representante da ASBEA – Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura, Arq. José Eduardo Tibiriçá, o Representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI, Arq. Ronald E. M. Y. Dumani e o Representante do Instituto de Engenharia de São Paulo, Eng. Luiz Célio Bottura. Votou contra o Representante da Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMÉRCIO, Arq. Alberto Rubens Botti.”

9. O Senhor Presidente dá a palavra ao Eng. Luiz Célio Bottura argumentando que na nossa reunião, eu me lembro quanto a saída da Rua Hungria, porque essa rua tem tráfego conflitante com o tráfego principal. Tínhamos discutido na reunião que não íamos permitir isso.

10. O Senhor Presidente dá a palavra ao Arq. Della Manna que argumenta que sem dúvida o interessado é um campeão de audiência da CTLU. Se fizer um levantamento estatístico, provavelmente casos do interessado devem ter aparecido em 80%, 85% das nossas reuniões.

Eu acho que essas aprovações acabam aos poucos turvando um pouco o entendimento geral dos Conselheiros. Devo confessar que perdi completamente a noção do todo, do que está acontecendo com aqueles imóveis. Eu me sinto numa posição muito desconfortável para dar qualquer opinião. Favorável ou não em relação a esse processo.

11. O Senhor Presidente dá a palavra ao Arq. Alberto Rubens Botti que reforça as palavras do Arq. Della Manna alegando o seguinte:

Começamos com este imóvel que está em pauta aqui. Posteriormente, foi juntado um novo imóvel sem frente para a rua Hungria. Num terceiro momento foi transportado para esse terceiro imóvel o gabarito da rua Hungria, com meu voto contra. No momento nós estamos falando da união desses dois lotes. Não é mais este lote separado, porque foi aprovado numa reunião passada a união desse lote para se conseguir um gabarito que na minha opinião é indevido. Então, veja bem, eu não tenho condição nenhuma de voltar a examinar esses lotes isoladamente. E eu não vou examiná-lo. Faço questão de falar isso.

12. Pede a palavra o Secretário Executivo da CTLU, o Sr. Hussain Aref Saab, esclarecendo que ele não está sendo feito isoladamente. Ele faz parte dos outros dois lotes. Ele é o terceiro lote desse conjunto. A única coisa que está sendo solicitada nesse caso específico é o seguinte: como nós vinculamos a permanência das edificações existentes é permitir a demolição de 50m da edícula para que ele faça parte administrativa dos mesmos 50m. Porque isso está sendo trazido independente da insignificância. Porque, como está sob intervenção, essa dimensão, apesar de ser 50m apenas, tem que ser viabilizado junto ao interventor para que possa ter liquidez. Eles estão necessitando levantar os recursos. O fato de permitir 50m, não vai alterar em nada, simplesmente, viabilizar a demolição da edícula existente, só. Nenhuma situação que possa gerenciar uma situação de conflito ou de preocupação maior do que aquele que já está consolidado.

13. O Senhor Presidente dá a palavra ao Arq. Botti que faz sua declaração de voto. Estou votando contra por uma questão de coerência. Eu votei contra a aprovação do acesso a esse lote que não fosse pela rua Hungria. Porque? Porque existia uma Resolução desta Comissão que dizia que os terrenos contidos naquela faixa de 50m ao longo da R. Hungria, só poderiam ter acesso através da R. Hungria. Esta Resolução era vigente e há anos está. Por uma questão jurídica, eu aceito e não discuto, essa Resolução que deixou de valer em 30 dias e de repente foi incluída na Lei. Estou apenas dizendo que o fato de uma Resolução desta Comissão perder a validade por um mês e depois retomá-la, não muda o aspecto moral do problema. Se eu votei a favor ou contra. Se esta decisão da Comissão existe, não pode ser negada. Não é por um motivo jurídico ela deixou momentaneamente de ser considerada válida, que a opinião da Comissão vai mudar. Se nós tínhamos uma Resolução que dizia que não podia, não podia. Então eu votei contra naquele momento e por uma questão de coerência, embora, reconheça que as palavras do Senhor Secretário, são absolutamente corretas, eu estou votando contra apenas para manter a coerência de meu voto anterior.

14. É apresentado o processo nº 2004-0.158.453-0, referente alteração do projeto e Certidão nº 27/00 – Sempla – Operação Urbana Faria Lima

Interessado: ARQUITETURA JÚLIO NEVES LTDA.

Local: Av. Juscelino Kubitschek esq. com Av. Nações Unidas

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/094/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 56 e 57, deliberando pelo enquadramento da atividade “flat – Service (apartamentos com serviço de hotel na categoria de uso S2 até o limite de 30% do coeficiente de aproveitamento, com a manutenção do restante 70% para os demais usos.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

15. É apresentado o processo nº 2004-0.266.427-9, referente Alteração de Certidão nº 24/00 – Sempla – Operação Urbana Faria Lima.

Interessado: SÓLIS INCORPORAÇÕES LTDA.

Local: R. Tavares Cabral, 173, 185 e 209

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/132/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação da proposta de alteração nos termos da informação de folhas 11 e 12.”

16. O Senhor Presidente dá a palavra ao Arq. Eduardo Della Manna que aproveita a oportunidade desse caso para esclarecer uma dúvida. No parágrafo que fala sobre a proposta de mudança de zoneamento, eu fui consultar a nova lei de zoneamento e constatei que naquele perímetro, houve um veto em relação ao perímetro. Existia uma proposta de transformação daquele perímetro – Vila Helena – de ZM3A/03 e no novo mapa aparece vetado. Então a minha dúvida é a seguinte: se esse novo zoneamento foi vetado e no quadro, também aparece vetado, esse perímetro hoje é o quê? Ele é o perímetro da proposta original do projeto de lei ou é o definido pela antiga lei de zoneamento. E se for o da antiga lei de zoneamento, como fica a partir de fevereiro quando a lei de zoneamento tiver sido revogada?

O Senhor Secretário explica aqui que o perímetro consta da Lei de Corrigendas. Realmente houve um erro na descrição do perímetro. Ele foi corrigido, e tinha que ser vetado naquela ocasião porque implicava na superposição de duas situações diferentes, então não podia ser sancionado, e foi vetado, deixando um vazio do ponto de vista legal, vazio de zoneamento. Na verdade, isto está corrigido, o perímetro está descrito, está na Lei das Corrigendas e deverá ser apresentado à Câmara conforme eu falei.

17. O Arq. Dumani pede a palavra alegando uma preocupação muito grande. Nós corremos um risco muito grande caso a Câmara não aprove a Lei das Corrigendas. Por exemplo: a partir da próxima administração, eu não sei como a SEHAB vai fazer com o subsolo, então nós, arquitetos e projetistas temos que ter fé que vão aprovar. Porque se não aprovar tudo vai ficar em branco.

18. É apresentado o processo nº 2004-0.275.870-2, referente a aplicação da Lei nº 13.769/04, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871/04.

Interessado: ALEXANDRE MIGUEL HADDAD.

Local: R. Coronel Raul Humaitá x R. Canário

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/096/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 07 e 08, deliberando favoravelmente para o presente caso a anexação do lote nº 041.038.0041-0, localizado na esquina da Rua Canário com Rua Cel. Raul Humaitá – integrante do Corredor de Uso Especial Z8-CR6 – ao lote com contribuinte nº 041.038.0024-0 da Rua Canário, pertencente a zona de uso Z1-018, para fins de aplicação da Lei nº 13.769/04, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871/04.

Deliberou, ainda, no que se refere ao cálculo da outorga, deverá ser utilizada a COLUNA B, da Tabela de equivalência do CEPAC, referente a mudança de uso e de parâmetros urbanísticos.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

19. É apresentado o processo nº 2003-0.335.110-8, referente a Operação Urbana Faria Lima.

Interessado: MARCO ISLAND ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Local: R. Marcos Lopes x R. Silvania

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/133/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação da proposta de alteração nos termos da informação de folhas 217 a 219.”

20. É apresentado o processo nº 2003-0.310.700-2, referente Proposta de participação na Operação Urbana Faria Lima.

Interessado: ANDRÉ JORGE MOLNAR

Local: R. Monte Aprazível, 180, 188, 190, 200 e R. Natividade, 171 e 183

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/134/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos da informação de folhas 104 a 108. Obs.: 01(um) voto contrário do Representante do Instituto de Engenharia de São Paulo – IE, Eng. Luiz Célio Bottura. Abstiveram-se votar o Representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI, Arq. Ronald E. M. Y Dumani, o Representante da Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMÉRCIO, Arq. Alberto Rubens Botti e o Representante da ONG “São Paulo MINHACIDADE”, Arq. Eduardo Della Manna.”

21. É apresentado o processo nº 2003-0.321.997-8, referente Operação Urbana Faria Lima.

Interessado: JOSILANE SLAVIERO E FILHOS LTDA.

Local: Av. Brigadeiro Faria Lima esq. com a R. Diogo Moreira

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/135/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos da informação de folhas 312 a 318.”

22. O Senhor Presidente dá a palavra ao Arq. Eduardo Della Manna que tem algumas dúvidas. No começo do relatório se fala que o corredor tem as mesmas características de uso Z4. Não é bem assim. Num segundo momento, se fala que o coeficiente de aproveitamento para a zona de uso Z4 era igual a 4,0. Não é isso. O coeficiente era de 3,0 vezes e você podia chegar até 4,0 mediante a utilização da fórmula de Adiron, artigo 118 da Lei nº 8881. Existe um erro de relatório aqui. O coeficiente para a Z4 nunca foi 4,0, era 3,0. Agora um outro detalhe que me parece importante. O Plano Diretor estabeleceu que eu entenda, um coeficiente básico para 2003 para o Z8-CR3, um básico de 2,0 não de 3,0.

O artigo 165 do Plano Diretor, vemos textualmente que existe um básico que é de 2,0 para zonas de uso Z8-CR3. Naquele quadro, o de nº 19 do Plano Diretor, percebemos que para algumas zonas, se possibilitou através da redução da taxa de ocupação um aumento de coeficiente básico. Mas isso não acontece no Z8-CR3. No quadro 19 não existe nenhuma disposição que eleve o coeficiente básico do Z8-CR3 para 3,0. Então, eu entendo que o que vale é o disposto no artigo 165, que é o coeficiente básico de 2,0. O interessado não poderia estar saindo de 3,0 como básico e sim de 2,0. Essa era uma dúvida que eu tinha.

23. O Arq. José Eduardo Tibiriçá, pede a palavra e sugere que o processo seja aprovado com ressalva e que o Departamento Jurídico da Sempla se manifestasse a respeito do questionamento que o Arq. Della Manna levantou. Se for negativo seria recusado, se for positivo passaria a valer como norma e orientação – a sugestão foi aceita pelo Senhor Presidente.

24. O Senhor Presidente, então diz que irá fazer essa consulta a Assessoria Jurídica da Sempla, mas essa tem sido a norma de interpretação da Sehab e da Sempla. É válido para todos os casos até o dia 2 de fevereiro.

25. É apresentado o processo nº 2004-0.140.458-3, referente solicitação de alteração da Certidão nº 23/02/SEMPLA

Interessado: BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Local: Av. Brig. Faria Lima, 3.600

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/079/2004, que diz: “A CTLU, em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 21 e 22, deliberando contrário a alteração da Certidão nº 23/02/Sempla - Operação Urbana Faria Lima, por não ser possível simultaneamente a aplicação da Lei nº 11.732/95 vigente na data de entrada do pedido e da Lei nº 13.769/04, alterada pela Lei nº 13.871/04 que atualmente vigora, facultando ao interessado optar pelo conjunto de regras da antiga lei ou do conjunto de normas estabelecidas pela atual lei de Operação Urbana Faria Lima.

Publique-se.

À Coordenação do Grupo de Trabalho de Operação Urbana Faria Lima, para as providências subseqüentes.”

26. É apresentado o processo nº 2002-0.187.697-0, referente solicitação de alteração do DESPACHO SEMPLA.CTLU/001/2003.

Interessado: EDUARDO RIBEIRO ROCHA

Local: Av. Brig. Faria Lima, esq. com a R. Aspásia, 98

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/136/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação da proposta de alteração nos termos da informação de folhas 374 e 375.”

27. É apresentado o processo nº 2003-0.158.511-0, referente Operação Urbana Faria Lima.

Interessado: CONSTRUTORA LÍDER LTDA.

Local: R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 1097, 1105

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/137/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos da informação de folhas 824 e 825.”

28. É apresentado o processo nº 2004-0.121.953-0, referente Retificação da Certidão nº 012/2004 – Sempla - Operação Urbana Faria Lima.

Interessado: MUNIR ABBUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Local: R. Funchal, 418 x R. Coliseu

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/138/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação da proposta de alteração nos termos da informação de folas 231.”

29. É apresentado o processo nº 2003-0.295.416-0, referente a prorrogação do prazo para pagamento.

Interessado: BOLSA DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO

Local: Av. Faria Lima, 62 x R. Teodoro Sampaio

O Senhor Presidente explica que a EMURB solicitou para que houvesse um adiantamento do prazo que em novembro de 2003 a CTLU tinha marcado para o término das negociações. Na realidade a negociação entre a desapropriação e o pagamento foram concluídos. Mas a parte financeira deveria ser feita agora e acontece que não convém, em final de dezembro é uma conta de chegada, porque na realidade a desapropriação tem um valor daquilo que foi negociado com depósito por parte da

Bolsa de Imóveis. Mas, nós achamos e a EMURB nos pede, para que o prazo que deveria vencer na semana que vem, seja adiado em 90 (noventa) dias para que a nova administração proceda a essas alterações e a essas operações financeiras. Para não fazer operação financeira nos últimos dias de Dezembro. Então, o que é pedido e que o prazo que a CTLU tinha dado e que se esgota no processo cujo despacho é de novembro de 2003. As negociações foram concluídas satisfatoriamente entre o proprietário que é a Bolsa de Imóveis e a EMURB, mas o acerto financeiro seria feito agora. Pediu-se uma folga para que a próxima administração proceda a essas liquidações financeiras. O que está sendo colocado para os Conselheiros é um adiamento de 90 dias para o prazo do Despacho da CTLU de novembro de 2003.

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/139/2003, que diz: “A CTLU deliberou favoravelmente pela prorrogação do prazo de 90 (noventa) dias para pagamento da contrapartida da Operação Urbana Faria Lima.”

30. É apresentado o processo nº 2004-0.160.787-5, referente Operação Urbana Água Branca.

Interessado: CONSTRUTORA SHPAISMAN LTDA.

Local: R. Lincoln de Albuquerque, 277, 291 e 299

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/140/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos da informação de folhas 92 a 95.”

31. É apresentado o processo nº 2002-0.187.760-7, referente Operação Urbana Água Branca.

Interessado: PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTO LTDA.

Local: Av. Antártica, 380 e R. Engenheiro Stevenson

O Senhor Secretário dá a palavra a Senhora Lucila Lacreta, do Movimento Defenda São Paulo, que fala: “Nós acompanhamos todo esse processo, desde a convocação para a audiência pública e foi objeto de representação no Ministério Público o questionamento da validade dessa audiência. Foi considerado que não havia dados suficientes para a população tomar o conhecimento nem analisar profundamente o que ocorreu. Inclusive, a própria população teve dificuldade em obter dados dentro da EMURB ao longo de todo esse tempo. Outra coisa que é fundamental e não vejo nenhum parecer jurídico aí, é a utilização desta forma do espaço público. O espaço é da comunidade e está claro na Constituição que o uso privado para auferição de lucro do espaço público seria inconstitucional. Então no nosso ponto de vista, esse processo está completamente viciado, desde sua base, não tem respaldo legal para utilização do espaço público dessa forma. Eu lembro que há vários anos quando as passarelas juntando os três edifícios, foi concedido na gestão Jânio Quadros, aliás, dois blocos de passarela, foi polêmico e a utilização na realidade é juntar esses três blocos ao aumento do Shopping Center encima de um terreno que é público. No nosso ponto de vista, isso não é possível acontecer. A operação no que tange a esse aspecto da utilização do espaço público, a forma jurídica que ele pretende não está adequada.

Também não está adequada a questão da primeira audiência pública. Isso está sendo estudado pelo Ministério Público. E o projeto não deve ser aprovado por falta de respaldo legal.

32. O Senhor Presidente agradece e diz que não recebeu nenhuma manifestação do Ministério Público, e que caso tivéssemos recebido evidentemente o processo não estaria aqui. Quanto ao problema do uso do espaço aéreo não está em questão aqui. Ele é legal. São conhecidos, alias em muitas outras cidades, o uso do espaço público com contrapartida. De Londres a Paris, ao Rio de Janeiro, em São Paulo. Mas essa não é matéria que está sendo colocada em discussão.

Então, nós ouvimos a opinião da Dna. Lucila Lacrete.

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/141/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos da informação de folhas 373 a 378 e 381.”

33. É apresentado o processo nº 2004-0.188.269-8, referente Heliponto.

Interessado: SOCIEDADE HOSPITAL SAMARITANO

Local: R. Conselheiro Brotero, 1486

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/107/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 09 e 10, deliberando que o presente atende as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Deliberou, ainda, que o interessado deverá comprovar a regularidade da edificação.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

34. É apresentado o processo nº 2004-0.165.663-9, referente Heliponto.

Interessado: ASSOCIAÇÃO SANATÓRIO SÍRIO

Local: R. Desembargador Eliseu Guilherme, 123

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/108/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 126 e 127, deliberando que o presente atende as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Deliberou, ainda, que o interessado deverá comprovar a regularidade da edificação.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

35. É apresentado o processo nº 2004-0.142.654-4, referente Heliponto.

Interessado: FIMADEN-HOSPITAL PROF. EDMUNDO VASCONCELOS

Local: R. Borges Lagoa, 1450

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/109/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 94 e 95, deliberando que o presente atende as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Deliberou, ainda, que o interessado deverá comprovar a regularidade da edificação.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

36. É apresentado o processo nº 2002-0.081.290-0, referente Heliponto.

Interessado: HOSPITAL E MATERNIDADE SANTA MARINA LTDA.

Local: Av. Santa Catarina, 2775

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/142/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 325 e 326, deliberando que o presente

atende as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Deliberou, ainda, que o interessado deverá comprovar a regularidade da edificação.”

37. É apresentado o processo nº 2004-0.098.407-1, referente Heliponto.

Interessado: ITACOLOMI ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA.

Local: R. Mato Grosso, 306 com R. Itacolomi

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/143/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 202 e 203, deliberando que o presente atende as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Deliberou, ainda, que o interessado deverá comprovar a regularidade da edificação.”

38. É apresentado o processo nº 2002-0.205.561-9, referente Heliponto.

Interessado: AMIL ASSISTÊNCIA MÉDICA INTERNACIONAL LTDA.

Local: R. Gabriel Grupello, Qd. 36

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/148/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 288 e 289, deliberando que o presente atende as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/02, devendo ser atendidas as demais disposições legais;

Deliberou, ainda, que o interessado deverá comprovar a regularidade da edificação, apresentar o EIV nos termos da Lei, os recuos do heliponto em relação aos limites do lote e a estimativa de pouso e decolagem da aeronave.”

39. É apresentado o processo nº 2004-0.268.871-2, referente Heliponto.

Interessado: KAHACHE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Local: R. Barão do Ladário, 670

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/110/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 98 a 100, deliberando que o presente atende as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais.

Deliberou, ainda, que o interessado deverá comprovar a regularidade da edificação.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

40. É apresentado o processo nº 2002-0.107.811-9, referente a Ciência à CTLU.

Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES-SMT

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/144/2004, que diz: “A CTLU tomou ciência da Substituição de obrigação contraposta, firmada conforme Termo de Compromisso com Novação de Obrigação.”

41. É apresentado o processo nº 2004-0.272.475-1, referente Revisão do DESPACHO SEMPLA.CNLU/1109/2003.

Interessado: GRUPO DE APOIO AO ADOLESCENTE E A CRIANÇA COM CÂNCER - GRAACC

Local: Av. Jandira esq. Al. do Uapés

O Senhor Secretário dá a palavra a Arq. Lucila Lacrete, Representante da Associação dos Moradores do Planalto Paulista dizendo, em primeiro lugar que, nós questionamos a classificação desse uso que na realidade é um serviço de hospedagem, claramente

classificado na legislação de uso e ocupação do solo como um S2.5. É um Hotel para crianças doentes, que estão fazendo tratamento e seus acompanhantes.

Não é um abrigo, não tem outras características mas ele é uma pensão. Ele é um Hotel. O uso deveria ser S2.5 e não uso E4. Uso E4 são usos especiais como torre de antena, aeroportos, parques, enfim, não esse caso. E isso está sendo discutido na Justiça. Foi feito há vários meses um processo na justiça que está correndo, denúncias no Ministério Público para colocar por terra aquela Resolução da CNLU na época, que aprovou isso como E4 e aprovou o projeto. Eles fizeram tudo a revelia da Lei, o imóvel está completamente irregular e continua o vício jurídico. Na essência houve um erro. Na essência, esse uso não é considerado E4 em que pese que o Governo do Estado tenha cedido por tempo indeterminado para essa Instituição, por mais que as crianças estejam sofrendo, tenham graves doenças, por mais que nós sejamos solidários, ainda, assim a GRAACC é obrigada a cumprir a Lei da mesma forma que os órgãos públicos. Então esse caso, infelizmente está prejudicado. Se ocorrer um novo projeto, nova ação será impetrada por descumprimento claro da Legislação Urbanística e pela má indicação desse Uso que na realidade ele não é. Ele é um pensionato, ele tem mais de 30 quartos, ele tem refeitório, ele tem sala de lazer, tem cozinha, tem estacionamento, dispensas, enfim, é um pequeno Hotel dentro de uma zona Z1, numa área pública. Obrigada.

O Senhor Secretário informa que este assunto foi objeto de discussão em reunião anterior da própria CTLU. Nós não recebemos nenhuma intimação. Se a Justiça impedir a continuação da construção, impedir legalmente até o funcionamento, ele será impedido. Isto, no momento nós não temos essa manifestação.

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/145/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 47 e 48, devendo ser observadas as seguintes características:

1. O imóvel a ser utilizado será aquele cedido a título precário pelo Decreto Estadual nº 47.451, publicado no DOE em 14/12/2002, denominado “área A”;
2. área do terreno (real) 1.500,00m<sup>2</sup>;
3. Área do terreno (escritura): 1.438,60m<sup>2</sup>;
4. Subsolo (estacionamento): 616,19m<sup>2</sup> (não computável);
5. Térreo: 591,74m<sup>2</sup>;
6. 1º Pavimento: 532,69m<sup>2</sup>;
7. 2º Pavimento: 314,17m<sup>2</sup>;
8. Total: 2.050,79m<sup>2</sup>, sendo 1.438,60m<sup>2</sup> computáveis;
9. Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,00;
10. Taxa de ocupação máxima: 0,44m;
11. Recuos mínimos: 6,00m (frente) 3,00m (laterais, de ambos os lados);
12. As edificações deverão dispor de, no máximo 03 (três) pavimentos acima do nível do logradouro público, incluindo o pavimento térreo e mezaninos, sendo que o gabarito máximo das edificações, sem prejuízo do número de pavimentos, será de 10,00m em relação a laje de cobertura da edificação em qualquer ponto do terreno;
13. Estacionamento de veículos: uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> de área edificada;
14. Deverão ser observadas todas as demais disposições legais pertinentes. Obs.: Absteve se votar o Representante da ASBEA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA, Arq. José Eduardo Tibiriçá.”

42. É apresentado o processo nº 2004-0.206.449-2, referente Diretrizes para execução de empreendimento tipo R3-02.

Interessado: CONGREGAÇÃO DE NOSSA SENHORA CÔNEGAS DE SANTO AGOSTINHO

Local: Av. Giovanni Gronchi

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/146/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 71 a 77, deliberando favoravelmente a implantação do empreendimento - Conjunto Residencial R3-02.”

43. É apresentado o processo nº 2002-0.133.218-0, referente Reconsideração de Despacho para Central Telefônica.

Interessado: TELECOMUNICAÇÕES DE SÃO PAULO S/A

Local: Av. do Cursino esq. R. Cel. Fawcett

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/147/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 53 a 55, deliberando favoravelmente ao recuo de frente secundário de 3,00m para a Rua Cel. Fawcett.”

44. É apresentado o processo nº 2004-0.185.903-3, referente Diretrizes para implantação de Central Telefônica.

Interessado: TELECOMUNICAÇÕES DE SÃO PAULO S/A

Local: R. Clarindo s/nº

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/112/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 31 a 33, deliberando que os lotes constantes dos itens 1, 2 e 3 atendem as disposições do artigo 46, da Lei nº 8001/73, devendo sua implantação observar as seguintes diretrizes:

1. Lote nº 1: Rua Clarindo s/nº, Lt. 20, Qd. 65, Vl. A (opção 1 da planta de folhas 28 do PA nº 2004-0.185.903-3)

. Contribuinte nº 169.226.0006-0

. Área do Terreno escritura: 337,00m<sup>2</sup>

. Área do Terreno real: 337,50m<sup>2</sup>

. Testada: 10,00m

. Zona de Uso: Z2

. Área a ser construída: 38,86m<sup>2</sup>

. Coeficiente de aproveitamento: 0,11

. Taxa de ocupação: 0,11

. Recuos apresentados:

- frente: 10,00m

- fundo: 10,08m

- laterais: 3,52m de ambos os lados

. 01 (uma) vaga para estacionamento de veículos.

2. Lote nº 2: Rua Olavo Leite, s/nº, Lt. 16, Qd. 65, Vl. A (Opção 2 da planta de folas 28 do PA nº 2004-0.185.903-3)

. Contribuinte nº 169.226.0010-9

. Área do Terreno escritura: 285,00m<sup>2</sup>

. Área do Terreno real: 281,61m<sup>2</sup>

. Zona de Uso: Z2

. Área a ser construída: 38,86m<sup>2</sup>

. Coeficiente de aproveitamento: 0,137

. Taxa de ocupação: 0,137

. Recuos apresentados:

- frente: 10,00m

- fundo: 4,83m

- laterais: 3,43m e 3,52m

. 01 (uma) vaga para estacionamento de veículos.

. Testada: 10,00m

3. Lote nº 3: Rua Cemoaba com Rua Clarindo, Lt. 14, Qd. 64, Vl. A (opção 3 da planta de folhas 28 do PA nº 2004-0.185.903-3)

. Contribuinte nº 169.221.0055-6

. Área do Terreno escritura: 340,00m<sup>2</sup>

. Área do Terreno real: 349,20m<sup>2</sup>

. Testada: 11,00m

- . Zona de Uso: Z2
  - . Área a ser construída: 38,86m<sup>2</sup>
  - . Coeficiente de aproveitamento: 0,11
  - . Taxa de ocupação: 0,11
  - . Recuos apresentados:
    - frente principal: 10,00m (Rua Cemoaba)
    - frente secundária: 4,00m (Rua Clarindo)
    - fundo: 9,084m
    - laterais: 8,52m e 4,35m
  - . 01 (uma) vaga para estacionamento de veículos.
4. Considerando as implantações apresentadas, a melhor implantação refere-se ao lote nº 1 (opção 1 da planta de folhas 28 do presente processo), seguidos pelos lotes 2 e 3, respectivamente, sendo que o lote nº 4 foi considerado inadequado.
5. Deverão ser atendidas as demais disposições legais.
6. Publique-se.
7. À CTLU para as anotações necessárias.
8. Arquive-se.”

45. É apresentado o processo nº 2000-0.075.159-2, referente Pedido de Regularização de Banca de Jornais e Revistas.

Interessado: ITÁLIA VIETE BERG

Local: Praça Augusto Ruschi

Após debate, a CTLU deliberou pela retirada de pauta.

46. É apresentado o processo nº 2001-0.236.156-4, referente Reconsideração de Despacho.

Interessado: JOSÉ POSSI NETO

Local: R. Veneza, 598 esq. R. Marechal Bittencourt

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/149/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 94 a 96, deliberando pela permissão de acessos de veículos e mudança de endereço para a Rua Marechal Bittencourt, condicionando à manutenção da praça.”

47. É apresentado o processo nº 2004-0.244.997-1, referente pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova.

Interessado: PAULO DE TARSO DE CARVALHO MORELLI

Local: Av. Prof. Fonseca Rodrigues, lote 02 da quadra 16, nº 1300

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/150/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 46 a 48, deliberando favoravelmente à aplicabilidade do artigo 9º da Lei nº 9411/81, para edifício residencial de 03 (três) pavimentos.

Deliberou, ainda, que o projeto deverá ser reformulado no que se refere a gabarito e observar a Taxa de Ocupação de 1/3 total do lote,”

48. É apresentado o processo nº 2004-0.194.250-0, referente consulta quanto a possibilidade de implantação de edifício residencial multifamiliar.

Interessado: CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S.A.

Local: Av. Prof. Fonseca Rodrigues, lotes 2, 3, 4 e 5 da quadra 100

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/113/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 8ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2004, acolhe a informação de folhas 42 a 45, deliberando favoravelmente à aplicabilidade do artigo 9º da Lei nº 9.411/81, para edifício residencial de 03 (três) pavimentos.

Deliberou, ainda, que o projeto deverá apresentar um edifício em um único bloco.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

49. É apresentado o processo nº 2004-0.238.914-6, referente Rememoração de lote de Z1 a lote de Z8-AV8.

Interessado: SOCIEDADE HARMONIA DE TENIS

Local: R. Canadá, 620

O Senhor Presidente vai explicar o caso. Este processo nos foi encaminhado pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU. O interessado é o Clube Harmonia que deseja incorporar 02 lotes, sendo 01 lote adjacente a sua sede para construir uma garagem subterrânea para 100 automóveis. A questão do rememoração obriga a apresentação do projeto ao Conselho Municipal de Política Urbana, e de fato, o projeto foi apresentado na semana passada ao Conselho. Hoje diversos debates sobre a questão em si, embora a maioria, aparentemente fosse favorável a existência de uma garagem, tiraria automóveis da Rua Canadá para colocá-los numa garagem subterrânea, havia diversas dúvidas formais e jurídicas, razão pela qual, duas Conselheiras pediram vistas do processo e a vista do processo foi dada com a condição e foi aprovada inclusive que o Conselho solicitava a sua Câmara Técnica a opinião antes de voltar a se reunir e discutir este tema. Está convocada uma reunião do Conselho para o dia 21, precisamente para saber o que a Câmara Técnica decidiu. Nós recebemos ontem, o relatório das Conselheiras que solicitaram vistas colocando uma série de dúvidas. Que, embora formais continuam sendo dúvidas de complementos de documentos a serem anexados, afim de poder decidir com pleno conhecimento de causa. Este nosso compromisso, da Presidência do Conselho foi de trazer essas informações aos Conselheiros, recebemos ontem e estamos entregando hoje, mas é fácil ter um resumo dela porque uma das Conselheiras está presente e poderá inclusive fazer verbalmente um resumo das dúvidas existentes. Eu pediria por isso, tanto a Conselheira Lacrete quanto ao interessado que é o Diretor do Patrimônio do Clube Harmonia para se manifestarem antes de deliberarmos.

50. O Senhor Presidente dá a palavra a Conselheira Arq. Lucila Lacrete.

Eu falo como Conselheira Suplente da Macrorregião Oeste do Conselho Municipal de Política Urbana. Tanto a Conselheira Evian Elias, Representante da Associação de Moradores como a Conselheira Eliana Quartim Barbosa pediram vistas e eu inclusive, porque naquele momento nós achamos que não tínhamos informações suficientes para decidir corretamente sobre uma matéria tão delicada que abriria um precedente que é a junção de lotes em área tombada.

Nós examinamos os documentos e foi pedido a junção do lote da Rua Canadá, 620 ao lote já existente do Clube Harmonia que é o de nº 658.

Examinando o processo, notamos que eles anexaram também, o termo de compromisso de uma Operação Interligada onde 02 lotes, um na Rua Canadá, 644 e outro na Rua Argentina, 741, através de uma Operação Interligada foram anexados nos autos. Nós não encontramos nem o Registro de Imóveis desses novos lotes anexados ao lote maior, nem o Termo de Quitação da Operação Interligada.

No termo consta somente que foi pago 1/3 e ficaram os outros 2/3 para serem pagos posteriormente. A área que ele declara de 23.800m<sup>2</sup> não tinha sua comprovação através do Registro de Imóveis. O Plano Diretor, diz o seguinte: quando um clube quer anexar lote, isso tem um artigo específico, é necessário obter 2/3 de anuência das quadras lindeiras ao do empreendimento. Esses 2/3 foram obtidos, mas não foi levado em consideração o lote da Rua Argentina, que é oposto ao lote que estamos tratando. E analisando, na realidade foram obtidas as anuências das quadras 09, 25 e 26. A quadra 09 é a quadra do Clube, a grande área do Clube. As quadras 25 e 26 fazem frente para a Rua Canadá. Nós entendemos que as quadras 4, 5, 7 e 8 que são opostas a entrada da Rua Canadá que fazem parte da rua Argentina, deviam também ter apresentado a anuência de 2/3 de seus moradores. Na realidade a Sociedade Harmonia de Tênis pediu

para que um lote, o lote de número 620 da Rua Canadá fosse incorporado ao lote maior. O que nós notamos pela apresentação dos documentos e pela falta de documentos que comprovem o término da Operação Interligada, que na realidade o pedido deveria ser feito para remembramento de 03 lotes. O lote da Rua Canadá, 620, o lote da Rua Canadá, 644 e o lote da Rua Argentina, 711. Foi feita uma vistoria no local e o lote da Rua Argentina tem uma casa, um sobrado normal como os vizinhos, e o lote 644 da Rua Canadá, não tem nada, sendo cercado por muro e o estacionamento que foi pleiteado na Operação Interligada não foi executado, ainda.

Esse lote, está sujeito a uma série de legislações, porque o imóvel cujo autor é o Arq. Fábio Penteado, foi tombado. O bairro foi tombado pelo Conpresp, além do Condephaat. Ele está numa zona exclusivamente residencial e no nosso ponto de vista a forma como foi instruído o caso, no processo levado a Sempla, ele levantou um ponto apenas que foi a anuência dos 2/3 dos proprietários das quadras imediatamente lindeiras. Nós consideramos que isso não é suficiente. Primeiro, tem que haver a real comprovação da anexação dos lotes anteriores da Rua Argentina, 711 da Rua Canadá, 644 para que possa ocorrer uma nova anexação do lote 620 da Rua Canadá.

No projeto, eles apresentam um “croquis” onde os lotes 644 e 620, na realidade ele consta único prédio de garagem subterrânea com 211 carros, e no lote da rua Argentina, a proposta é demolir aquele sobrado e fazer um pavilhão para piscina coberta. Então, agora deslindamos a questão, cabe aos responsáveis pelo Clube Harmonia de Tênis a comprovação da efetiva conclusão da Operação Interligada e a efetiva comprovação de que esses lotes realmente foram anexados. Se comprovarem isso, persiste o pedido de anexação de um único lote que é da Rua Canadá, 620. Se isso não for comprovado, o pedido então será para remembramento de 03 lotes. Então teria que começar de novo, refazendo esse pedido para fique absolutamente claro de qual é o objeto que estamos tratando aqui. O que deveria ser feito é pedir anuência do Conpresp, do Condephaat, da SMT, porque é um pólo gerador de tráfego, não só pela área como pela população que ali freqüenta e pelo número de carros, uma vez que tem mais de 200 carros propostos nesse estacionamento. E deveria também ser submetido a um parecer da AJ da Sempla, talvez da Secretaria dos Negócios Jurídicos para que a comprovação efetiva dessa Operação Interligada tenha sido levada a termo. Só um parênteses, num determinado momento a operação interligada, as leis de Operação Interligada sofreram uma ação direta de inconstitucionalidade pelo Ministério Público Estadual e elas foram derogadas a nível jurídico. Então elas não existem mais. Por hora é só. Acho, como Conselheira que levantamos o que tínhamos que levantar e o Conselho, então, entendo que está apto a tomar uma decisão.

51. O Senhor Presidente pede ao Diretor do Clube Harmonia se teria alguma manifestação que pudesse ilustrar os aspectos levantados pela Dra. Lacreta.

Evidentemente, a Operação Interligada foi completa a quitação, foi paga, se não foi juntada o comprovante, quando foi assinado o termo para englobar os dois lotes, foi feito o primeiro pagamento da ordem de 15%, tinham 10 parcelas a fazer até com uma fiança bancária. É claro, se não tivesse pago a fiança, teria sido executada. Eu entendo que nesse aspecto, pode ter faltado algum papel aí, mas evidentemente foram quitadas todas as obrigações do Harmonia com o compromisso que houve aqui nesta própria reunião. Então, lembrando, há exatamente 9 anos atrás, ou coisa assim, o Clube entrou com pedido para anexar os dois lotes. Foi amplamente discutido tudo isso nessa própria Câmara, foi votado e foi reprovado. Nós entendemos que o Clube deve ter cumprido a parte dele pagando a contrapartida e saiu em busca da execução da garagem no terreno da frente da Rua Canadá. Era um terreno só na época. Entramos no Condephaat, no Conpresp, entramos nos outros órgãos e houveram medidas restritivas até das aprovadas aqui. Porque na Certidão da Sempla, diz que poderia ser efetuada a Garagem na Rua Canadá sem recuos. O Condephaat, entendeu que eram necessários os recuos laterais entre até o próprio Harmonia e o lote anexado. Essa foi a decisão deles. E com isso

matou a garagem, porque se tinha 20m de frente passou a ter 14m e ficou uma garagem inviável. O Harmonia foi lá, comprou outro lote e está trazendo aqui para que seja viável a anexação, sem nenhum compromisso, é claro dessa Câmara em Condephaat, Conpresp e todos os outros órgãos que serão aprovados em seguida. Nós temos que começar a caminhar de novo anexando de novo mais um lote que a Sociedade Harmonia então comprou. Então é esse o espírito dessa solicitação. Não é apurar projeto. Nós vamos submeter a todos as câmaras normais, Condephaat, Conpresp, CNT, tudo mais, simplesmente aprovar anexação para ser referendada no Conselho e depois que a gente possa caminhar nesse longo caminho que já está demorando um pouquinho.

52. O Senhor Presidente dá a palavra ao Arq. Alberto Rubens Botti, argumentando que temos que deixar muito claro quais são os fóruns que já existem e qual o fórum específico que esta Comissão diz respeito. Isto aqui é uma Comissão Técnica de Legislação e como Comissão Técnica nós temos que analisar os aspectos urbanísticos da Proposta. O fato de ter havido uma operação interligada aprovada que eu me lembro muito bem, se ela se completou juridicamente ou não, não é problema desta Casa. Eu quero insistir num ponto. Se completou juridicamente ou não, não é problema desta casa, até porque não existe nenhuma informação ao contrário. Nós só podemos admitir que a operação se completou perfeitamente. Mas o que nos interessa, não é isso. É o que ficou demonstrado que a anexação desse lote é condição fundamental para que a garagem exista, porque surgiu uma demanda de um recuo de um órgão que é o Condephaat que tem mania de urbanismo às nossas custas e acho que o Condephaat exagera e extrapola quando faz essas coisas, porque ele não tem direito de exigir essas coisas, no meu entender como urbanista, mas em todo caso vamos discutir, está exigindo, existe o fato e sem este lote não há possibilidade de executar a garagem. A proposta que surge para nós é a seguinte. Vamos aprovar a anexação desse lote e permitir a construção de uma garagem que vai tirar 200 automóveis do meio da rua, ou não? Evidentemente, que eu sou a favor desta proposta. Quanto a união do lote que foi levantada, se interessa ou não interessa, esse assunto é muito claro. Todas as vezes que se fala em diminuição da desqualidade, evidentemente que a lei urbanística só pode ser a favor. Quando se une um lote de Z1, que permite um aproveitamento de 50% de projeção e uma vez a área a um clube, nós estamos automaticamente diminuindo esse aproveitamento a uma taxa muito grande. A TO e o CA do Clubes é infinitamente menor que Z1. Então não há dúvida nenhuma que isso é positivo para a Cidade de São Paulo. Se é positivo para a Cidade de São Paulo, se interessa à Cidade tirar 200 carros da rua, todos os outros quesitos técnicos que podem aparecer não têm sentido para esta Comissão. Então Senhor Presidente, eu proponho que nós votemos, votemos já pela aprovação dessa medida.

53. O Senhor Presidente dá a palavra a Senhora Miriam Arantes Barcelos, Vice-Presidente da SAJEPE – Sociedade Amigos do Bairro Jardins.

Eu queria lembrar uma situação que passou despercebida nesse debate. O tombamento dos Jardins inibe construção de garagens subterrâneas. Isso não foi levantado nenhuma vez. Eu gostaria de lembrar e com a experiência que nós temos no Bairro do Jardim Paulistano, que justamente ficou uma faixa fora do tombamento, apesar do nosso pedido de protocolamento já ter acho uns 16 anos, foi logo em seguida ao tombamento geral. Não foi feito esse tombamento e as garagens subterrâneas estão proliferando numa região em que o lençol freático é muito à flor do solo, então, tem que levar em consideração esse desperdício de água, água nobre, que está correndo no bairro dos jardins com as garagens subterrâneas, dada a proximidade e a qualidade do solo que também se estende até ao Jardim Europa.

Essas garagens subterrâneas determinam o afloramento do lençol freático 24 horas por dia.

Independente disso, a questão, se os carros devem ficar na rua ou não, estacionados, realmente o que atrapalha o trânsito naquela região e de forma muito clara é uma questão que deve ser tratada no CET, porque, o fato deles determinarem que a Rua Canadá receba o fluxo de carros que ela recebe hoje, é uma questão de um estudo e de estratégia de trânsito, e realmente é um trânsito impraticável e está contra qualquer norma de urbanismo, já que se falou tanto de urbanismo aqui, num bairro tombado, que o planejamento foi realmente com vias estreitas, justamente para limitar a um trânsito local. Então, existem várias outras formas de limitar o trânsito. Agora, nós entendemos que a garagem, principalmente uma garagem subterrânea, ela não tira o trânsito da rua. Ela agrava, porque ela realmente incita ao uso do automóvel. Um bairro tão agradável como o nosso Jardins é para se andar a pé.

Os moradores, os sócios, moram ali do lado. E uma garagem talvez, só na superfície, talvez fosse aceitável. Mas, uma garagem subterrânea, ela vai contra o tombamento. É o que eu teria a dizer, complementando ao laudo técnico de alta qualidade de minha companheira do Defenda São Paulo.

54. O Senhor Presidente agradece e coloca em votação.

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/151/2004, que diz: “A CTLU deliberou quanto ao aspecto urbanístico pelo remembramento solicitado.”

55. O Senhor Presidente, no entanto, pleitearia junto à Diretoria do Clube uma vez que está presente, de que para a reunião do Conselho de Política Urbana, dia 21, ele pudesse fazer as comprovações que foram apontadas sobre o pagamento e as coisas que não constam no processo e uma vez que elas surgiram e que fornecessem em tempo útil os esclarecimentos necessários para levar ao CPMU.

57. Às 13:45 horas, o Senhor Presidente encerra a reunião, agradecendo a paciência, desejando um Feliz Natal e um Feliz Ano Novo a todos.

São Paulo, 14 de dezembro de 2005.

LGSM/cm.