



Folha nº
do Processo nº 01 – 0723/15
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

PRESIDENTE: GILSON BARRETO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 28/04/2016

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Boa noite. Declaro abertos os trabalhos da 6ª audiência pública, de 2016, da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Estão presentes os Srs. Vereadores Dalton Silvano, relator do projeto, e Toninho Vespoli. Gostaria de convidar o Dr. Gustavo Partezani Rodrigues, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, representando, neste ato, o Sr. Fernando de Mello Franco, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Esta audiência pública vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo* diariamente desde o dia 8 de abril de 2016; foi publicada no jornal *O Estado de S. Paulo* no dia 25/04/2016 e no jornal *Folha de S. Paulo* no dia 26/04.

Informo que esta reunião é transmitida pelo Portal da Câmara Municipal de São Paulo no endereço www.camara.sp.gov.br, link Auditórios On-Line.

Fazem parte da Comissão os nobres Vereadores: Dalton Silvano, George Hato, Gilson Barreto, Nabil Bonduki, Nelo Rodolfo, Paulo Frange e Souza Santos.

O projeto de lei a ser discutido estabelece os objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Haverá uma intervenção urbana nessa região que vai interferir na vida de todos, pois haverá muitas mudanças. Por isso o Sr. Relator solicitou que fizéssemos várias audiências públicas inclusive em outros locais.

Geralmente um PL chega a Câmara e há duas audiências públicas antes de ir ao Plenário para discussão, mas como este projeto é muito importante teremos várias audiências públicas. Está é a primeira e, grosso modo, não vamos entender muita coisa, mas nas outras, quando começar a discussão e a participação, vamos ter um melhor conhecimento e participação mais efetiva.

E nessas audiências – depois eu vou pedir ao relator – vamos falar quais os assuntos que vamos ter nas audiências públicas. Hoje é uma geral, praticamente uma apresentação, mas com aprofundamento. Não quero ainda tecer considerações a respeito do projeto, pois, pra isso, precisamos conhecê-lo. Para tanto, nós convidamos o Dr. Gustavo para que faça uma exposição de aproximadamente 20 minutos. Em seguida, será aberta a palavra a quem quiser se inscrever para falar, para fazer perguntas ou trazer contribuições.

Ele vai então fazer um apanhado geral para vocês terem noção do projeto. Como ele é um técnico, é especializado, é uma pessoa por quem temos grande respeito, é conhecedor do assunto, é uma pessoa muito respeitada na Câmara Municipal de São Paulo, e está representando o Secretário Fernando de Mello Franco.

Quero também lhes dizer que, como hoje é uma geral, eu vou, a partir de agora, passar a Presidência ao nobre relator. Com o decorrer do tempo, as inscrições poderão ser feitas aqui, ao lado, e cada inscrito terá a palavra por três minutos para fazer a sua exposição.

Hoje temos outras atividades na Casa, e eu fui incumbido de participar de uma delas. Passo então a presidência neste momento ao relator, Vereador Dalton Silvano. Obrigado, nobre Vereador, por assumir a presidência e conduzir os trabalhos da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

- Assume a presidência o Sr. Dalton Silvano.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Boa noite. Cumprimento o nobre Vereador Toninho Vespoli, o Dr. Gustavo, todos os presentes. Desejo uma boa audiência pública, que servirá de base para que este relator possa efetuar um relatório final adequado e compatível com os interesses daquela região, tendo em vista que a operação urbana é uma intervenção dentro de um perímetro pré-estabelecido.

Para que possamos acelerar, no momento oportuno eu vou me pronunciar, e será após a fala, à explanação, os esclarecimentos iniciais do Dr. Gustavo.

Terão também a palavra também os demais Vereadores, o Vereador Toninho Vespoli, e após a explanação passarei a palavra aos membros da Mesa.

O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES – Boa noite. Primeiro, quero agradecer o convite da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo, para poder colaborar com o entendimento do projeto de lei 723/15, que trata da instituição da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Quero agradecer o presidente Gilson Barreto, que sempre me acolhe na Casa; ao relator Dalton Silvano, teremos um bom e longo trabalho pela frente com o intuito de debater, de construir um processo importante de transformação nesse território. Agradeço o Vereador Toninho Vespoli, que já participou conosco em outras audiências quando da elaboração do projeto. Agradeço a todos vocês.

Hoje estou representando o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, e gostaria de contribuir para o processo de entendimento da operação.

O projeto de lei é bastante complexo, merece bastante atenção, é uma peça técnica, urbanística, econômica, jurídica e de gestão. E pra isso vamos tentar, ao longo das oito ou nove audiências que teremos pela frente, explicar, cada vez melhor, alguns temas específicos e outros de maneira mais geral, o processo de construção do projeto para que possamos fazer um debate transparente, para que toda sociedade entenda o que está sendo discutido, que possamos aperfeiçoar, aprimorar e elaborar o melhor para a cidade.

Para isso, peço licença pra fazer uma apresentação com a intenção de esclarecer o projeto; e para quem teve a oportunidade de ler, tirar dúvidas; e pra quem não teve, poder apresentá-lo de forma a suscitar, a incentivar a sua leitura.

Então, falamos da operação urbana, do PL 723. E a primeira questão importante é responder como entendemos esse projeto de lei. Antes do projeto de lei, há um projeto urbanístico, foi realizado um projeto de intervenção urbana. Então, o que é essa operação urbana consorciada? Quais são suas diretrizes? Como ela se viabiliza? Como foi elaborado esse projeto com ampla participação popular? Como está organizada a proposta do PL 723? E também apresentar a vocês o projeto de intervenção urbana que deu origem ao projeto de lei.

Tudo começou com um projeto de intervenção urbana, que é um projeto de transformação urbanística que perpassa todo um processo de avaliação e desenvolvimento de estudos técnicos, que vão gerar uma proposta para o território da operação.

Antes de tudo, a Operação Urbana Bairros do Tamanduateí é projeto transformador da região, que traz questões econômicas, sociais, ambientais, históricas, de patrimônio, questões de mitigação dos problemas do território, como ilhas de calor, contaminação, drenagem, oferta de habitação social nas áreas de vulnerabilidade, de maiores equipamentos, um processo de transforma a cidade, e transforma a cidade ao longo de um determinado tempo.

Esta imagem, por exemplo, é uma imagem ensaiada de como ficaria o entorno da Estação Mooca da CPTM se esse projeto se realizasse ou se, daqui a alguns anos, a gente tivesse a oportunidade de visitar esse lugar e, com esse projeto realizado, o que aconteceria com esse território. É um projeto que oferta muitos parques públicos, são 12 ao todo. É um projeto que resolve as questões de microdrenagem e drenagem superficial da região associado às questões de macrodrenagem. É um projeto que resgata o patrimônio histórico da cidade de São Paulo, o patrimônio industrial principalmente vinculado à força de trabalho e produção da cidade. É um projeto que atende uma série de famílias que vive em situação vulnerável, principalmente com a oferta de habitação de interesse social. É um projeto que determina a implantação no território de vários equipamentos de Saúde, de Educação, de Assistência Social, de Lazer, de Cultura e de Esportes. É um projeto que transforma a paisagem da cidade. Essa é a proposta da operação, e esse projeto se viabiliza através de um instrumento que o nosso Plano Diretor possui que é a Operação Urbana Consorciada.

Essa imagem é importante, é o mapa 1 do projeto de lei, é o projeto urbanístico que contém tudo que vai acontecer nesse território, a localização dos parques, das acessibilidades, das novas estações, os patrimônios históricos, que serão reconservados e resgatados, a questão das ilhas de calor, da drenagem; a questão dos equipamentos; a oferta das habitações de interesse social. Enfim, tudo aquilo que foi uma agenda positiva construída nos últimos anos, projeto esse que apareceu em 2002, com a instituição do Plano Diretor, que falava sobre a Operação Urbana Diagonal Sul. Esse processo foi evoluindo ao longo dos anos e, nos últimos quatro anos, ele ganhou forma, realizando estudos técnicos, realizando um amplo debate com a sociedade. Aproveito a oportunidade para agradecer à equipe técnica da São Paulo Urbanismo, pelo esforço na construção desse projeto.

Esse projeto foi licenciado ambientalmente, recebeu uma LAP – uma licença ambiental prévia;

foi debatido com a sociedade, foi aperfeiçoado e se transformou em um projeto de lei que foi enviado a esta Casa no final do ano passado para o debate público.

Como foi montado o projeto. Houve um diagnóstico, uma leitura da área. Houve a montagem de um programa de intervenção. Esse programa gerou um projeto de intervenção urbana, que está definido em um projeto urbanístico, que são as melhorias de infraestrutura do território; uma questão de viabilidade econômica, que é como ele se realiza e uma maneira de gestar esse projeto, quais são as estratégias de gestão para a transformação da área ao longo do tempo.

Existem, hoje, três operações consorciadas na Cidade: Faria Lima, Água Espraiada e Água Branca. Existe uma operação urbana mais antiga não consorciada, que é a Operação Urbana Centro. A São Paulo urbanismo elaborou esses projetos ao longo dos últimos 20 anos e tem bastante experiência nesse sentido, e é essa experiência que está revelada nessa proposta.

Esse projeto nasce, então, do Plano Diretor Estratégico do Município, da Lei nº 16.050/14; nasce, também, baseado na recém aprovada Lei de Zoneamento, a Lei nº 16.402, e também nasce das premissas da Lei Orgânica do Município, que é a lei que conduz a política pública desta cidade.

O PDE traz a macroárea de situação metropolitana como área de transformação da Cidade. Podemos ver que é um território de transformações, de oportunidades e que gera seis premissas importantes. É um território que tem sete bairros: todos heterogêneos, todos diferentes. É um território que tem espaços produtivos de emprego muito importantes, que devem ser mantidos e potencializados. É um território que possui questões ambientais sensíveis, como alagamentos, áreas contaminadas e ilhas de calor – é um território muito quente; é a região mais quente da cidade de São Paulo. É um território que tem um caráter histórico, de patrimônio histórico, cultural e cívico muito importante: é falar do patrimônio ferroviário da Mooca, do Monumento do Ipiranga e de uma série de edifícios singulares ao longo desses bairros. É um território que está trabalhando com um PDE que terminou com a questão dos estoques construtivos e cria uma nova lógica de desenvolvimento urbano na Cidade. E, principalmente, é um território que visa recuperar investimentos públicos em áreas de operação urbana consorciada.

Temos 21 anos da Operação Urbana Faria Lima; temos 15 anos da Operação Urbana Água Espraiada e temos já alguns anos da Operação Urbana Água Branca. Muitas lições foram aprendidas nesse sentido, e essas lições estão aqui reveladas nessa proposta.

A ideia é criar, em uma área estratégica e central da Cidade, um adensamento populacional com qualidade de vida, sem perder as características do bairro, associadas ao aumento de empregos, e isso vinculado a um Projeto de Intervenção Urbana, o que chamamos de PIU. Esse PIU tem o potencial construtivo para a viabilidade financeira da operação; traz um plano urbanístico com gestão específica territorial; traz uma oportunidade de adensamento, graças à grande oferta de transporte e traz estratégias ambientais precisas para a recuperação do território.

Uma operação urbana se viabiliza através de um financiamento. O dinheiro das obras para criar as habitações, os equipamentos, as vias, os parques. Melhorar a drenagem, recuperar o patrimônio histórico, ele vem do financiamento da venda de potencial construtivo adicional para quem quer empreender, quem quer desenvolver empreendimentos no território. Existem duas maneiras no Município de fazer isso. A maneira comum que se chama outorga onerosa, que está representado pelo Município de São Paulo, quando isso vai para um fundo de desenvolvimento urbano do Município e a maneira específica - e é aplicada em toda cidade – é por meio do CEPC um título que é vendido, trocado por potencial construtivo, vai para uma conta específica que financia apenas o programa de intervenções, ou seja a infraestrutura, que está aprovada na lei, ou que será aprovada na lei, para transformar esse território. Ele financia a operação urbana ao programa de intervenções da operação urbana.

Essa é uma matéria muito cara, densa e a gente no debate pode esclarecer e ao longo das audiências também. Andamos um longo caminho para chegar até hoje? Desde o plano urbanístico, ou licenciamento, o Plano Diretor estratégico, inúmeras audiências públicas, as licença ambiental, mas audiências públicas, projetos de lei. E tem aqui no Legislativo gente

disposta ai a aprimorar mais uma rodada de discussões para aprimorar e aperfeiçoar o projeto. Todo o processo participativo foi documentado quando do Executivo, tudo isso está à disposição no site gesta urbana, na operação urbana bacia do Tamanduateí, foram em inúmeras audiências, com todas as listas de presença, atas, vídeos, fotos, todas as matérias que foram promulgadas pela operação, e mais ai, um trabalho direto, cerca de quatro anos de trabalho direto da equipe, de discussão, muito mais tempo, mas de trabalho e nos últimos dois anos de meio um intenso trabalho para se chegar aqui na Câmara Municipal de São Paulo.

O PL está organizado aí, basicamente, em seis partes, as disposições gerais, as regras de uso e ocupação do solo, o programa de intervenções que é a infraestrutura, o potencial de construção a destinação dos recursos, a gestão como deve ser feita e as disposições finais, transitórias.

Todo o projeto foi baseado na questão territorial de moradia, do Meio Ambiente, de mobilidade, de trabalho, e de patrimônio. Foram feitos estudos técnicos para isso. Todos os estudos estão revelados do material que está à disposição de vocês no site gestão urbana.

O projeto tem três questões: estratégias, plano urbanístico específico e a gestão territorial.

As estratégias: é aquilo que está no PDE. Vem do Plano Diretor, Não é uma invenção. Não é fruto de um trabalho arbitrário ou discricionário do gestor. Ele vem da base do Plano Diretor. O Plano Diretor diz que temos de socializar os ganhos da produção na região. Nas regiões de projetos específicos. E por meio de algumas estratégias, como, por exemplo, a venda de potencial construtivo, que financia operação, recursos são alocados em determinados assuntos, por exemplo, 25% em habitação social, 15% em equipamento; 33% em mobilidade e transporte. Tudo isso foi calculado pelo projeto e revertido. Então tudo aquilo que for ganho da região, da produção econômica da região, será direcionada ao território, aquela região, aquele local, será usado para se transformar infraestrutura.

O Plano Diretor solicita que a gente assegure o direito à moradia digna para quem precisa, que permaneça com a população moradora, que a gente dê condições de oportunidades e de ganho de vida social às pessoas que ali vivem nos bairros e através de algumas estratégias o projeto de lei, também prevê isso.

Como por exemplo, o adensamento de transformar e qualificar, melhorar e mais gente morando, com mais qualidade de vida, com mais transporte, com mais equipamento de lazer, cultura e áreas verdes no mesmo território. Transformar a densidade que é a quantidade de gente que mora por hectare, é importante nessa questão. Cada setor vai ter uma transformação prevista.

Habitação de interesse social, esse mapa com as marcas amarelas são os mapas de ZEIs – Zonas Especiais de Interesse Social, que estão voltadas à produção de habitação de interesse social e de equipamentos públicos. E cada setor, em cada bairro tem um atendimento de até 20 mil famílias que poderão ser atendidas nesse projeto ao longo do tempo.

Melhorar a mobilidade urbana, também é uma premissa do Plano Diretor, e o Projeto de Lei, trás estratégias específicas para melhorar isso nos setes bairros do Tamanduateí.

Aliás, chamam-se bairros do Tamanduateí, porque se aglomeram sete bairros ao longo da várzea do Rio Tamanduateí, que são: Cambuci, Mooca, Ipiranga, Vila Carioca, Vila Prudente, Parque da Mooca – que é o Alto da Mooca – o setor da Henry Ford e a Mooca Velha. São sete bairros que se aglomeram ao longo da várzea do Tamanduateí e é por isso que a operação, o projeto tem o nome bairros do Tamanduateí. Pode passar.

A gente melhora criando maiores conexões, resgatando a conexão do Cambuci com a Mooca, a antiga conexão que havia antes da canalização do Rio Tamanduateí e do tampão sobre o rio. A Rua Ana Neri, por exemplo, que era uma rua que saía do Cambuci e ia até a Mooca, até a Alcântara Machado, ela volta a ser reconectada.

Há uma série de ações, como por exemplo, em Heliópolis, avenidas ao longo do linhão, conexão do bairro de Heliópolis, com acessibilidade tanto para São Caetano, quanto para o Centro, como para a estação de metrô. A melhoria da envoltória da estação da Linha 2, Tamanduateí do Metrô, tudo isso faz parte do transporte e da mobilidade, são estratégias específicas. Pode passar.

Qualificar a vida urbana nos bairros. Como que se traz maior arborização, mais equipamentos,

lazer, cultura, preservação do patrimônio do bairro. O PDE também ordena e o projeto traz essa qualificação, criando ou propondo novos equipamentos, cada setor recebe, associado e alinhado com as diversas secretarias municipais, diversos equipamentos culturais, educacionais, equipamentos de lazer, de assistência social e de saúde. Pode passar.

Orientar o crescimento da Cidade na proximidade do transporte público, também é uma premissa do Plano Diretor Estratégico, o marco regulatório maior da Cidade, urbanístico. Para isso a gente também faz uma série de estratégias e propostas, desenvolvendo e adensando os bairros próximos ao transporte.

A gente acabou de sair de uma discussão sobre o zoneamento. Até o mês retrasado a gente estava discutindo o zoneamento. A questão de adensar perto do transporte onde existe infraestrutura foi uma questão muito bem assimilada pela Cidade, trazida pelo zoneamento. Nós não fazemos mais nada, a gente não inventa nenhuma questão nova, a gente simplesmente realiza, faz a ação para que isso aconteça. Em torno de estações de metrô e trem há uma proposta de maior adensamento. Pode passar.

Reorganizar as dinâmicas - criar empregos – metropolitanas para promover o desenvolvimento da Cidade. O território é muito estratégico, ele é a entrada do ABC, da Anchieta, da linha de trem que vai para Santo André, ou da linha de carga que vai lá para Paranapiacaba. Essa região é a mais próxima ao Centro, conecta toda área da zona Leste com o Centro, também com a região Sudeste. Para a Cidade, para a metrópole, essa região é muito importante.

Ofertar emprego nessa região é mais importante ainda. A gente traz isso através da criação de três grandes polos: o criativo, o industrial e o logístico, incentivando atividades que gerem empregos na região. Incentivando de maneira urbanística, a operação urbana pode fazer isso dando incentivos urbanísticos para a criação de empregos. Isso é importante destacar neste momento. Pode passar.

Incorporar a agenda ambiental e o desenvolvimento da Cidade. Temos a proposta aí de 12 novos parques. É a região mais quente da Cidade. É importante arborizar as ruas, criar alamedas e bulevares, criar permeabilidade do solo e parques urbanos, para que a população possa ser atendida com área de lazer, mitigando a ilha de calor, o aquecimento do bairro e que possamos ter mais áreas permeáveis.

Destaque ao Parque Tereza Cristina que é do tamanho do Parque da Aclimação e será criado na foz, no encontro do Rio Ipiranga com o Rio Tamanduateí. Pode passar.

Fortalecer a participação popular na decisão dos rumos da Cidade, fizemos isso ao longo do desenvolvimento do projeto, e reforçar o conselho gestor é uma maneira encontrada para propiciar isso. Pode passar.

O conselho gestor terá integrantes de quatro subprefeituras, dos conselhos participativos, de cada um dos sete bairros afetados pelo projeto, de maneira que é o conselho gestor o ente que cria e determina as prioridades que fiscalizam a realização do projeto e da operação, que determina as benfeitorias e o grau de participação de que essas benfeitorias terão no dia a dia da Cidade, no dia a dia da nossa vida. Pode passar.

Preservar o patrimônio e valorizar a iniciativa cultural é a última estratégia. Mapeados todos os imóveis tombados a nível municipal, estadual e federal, todas as áreas envoltórias e atribuir relações de uso do solo, de incolumidade de desenho da paisagem com a preservação do patrimônio. Pode passar.

O Plano Urbanístico específico propõe, para cada setor, uma série de obras uma série de melhorias. Então tem proposta para o setor Cambuci, setor Mooca, setor Ipiranga – aí tem uma imagem do parque Teresa Cristina, quase cem mil quadrados -, o setor Henry Ford, que é área industrial. Segue. O parque da Mooca. A Vila Carioca. E, por último, a Vila Prudente.

Tudo isso pode ser conhecido através da publicação disponível no site para baixar, em pdf, e lá tem detalhada cada uma das intervenções, cada uma das modificações propostas e também melhorias que estão sendo aventadas por esse projeto de operação urbana.

Por fim, para não me alongar demais. Quais são as inovações na gestão e nos instrumentos para transformar esse território? Inovações que começam com a existência de um projeto de intervenção urbana – e isso é importante destacar – peço para passar o próximo. É a operação que mais investiu na determinação de um projeto. O que nós estamos pactuando durante o

processo de construção da lei é o projeto que deve ser efetivado. Não é uma hipótese, ou “será que vai ser assim?”. Não. Ele será assim.

O que nós decidirmos na discussão, nas audiências, no debate com a Câmara e for aprovado por lei é o que será implantado. E a força desse projeto é muito importante para podermos fiscalizar, acompanhar, regularizar e proporcionar a transformação do território.

Operações urbanas mais antigas não possuem projeto. Possuem programa de intervenções que são muito abertos, genéricos. Isso gerou uma série de dúvidas na população. Vocês já devem ter ouvido falar das operações urbanas Faria Lima e Água Espraiada; já ouviram falar de discussões de não permanência da população e de não garantia do direito de habitação; tudo pela ausência do projeto. Quando o projeto traz elementos que asseguram essas permanências, temos ganhos positivos para a Cidade. E isso é importante e inovador a se destacar nessa operação.

O segundo ponto importante e inovador é o conselho gestor que está mais forte do que os demais, com mais atribuições e responsabilidades. E também com participação dos conselhos das Subprefeituras, com participação da Comissão de Política Urbana, e do Conselho Municipal de Habitação, e ainda com participação direta de moradores e trabalhadores, que possuem enormes responsabilidades e, principalmente, a questão de fiscalizar e acompanhar o processo de implantação desse projeto de intervenção aprovado em lei.

A terceira questão importante na inovação é a questão de um ente específico para cuidar desse projeto. A São Paulo Urbanismo é uma empresa que vem da Emurb. A Emurb faria, esse ano, 45 anos. Ela foi dividida em duas empresas, em 2009, e a São Paulo Urbanismo ficou com a gestão das operações. É uma gestão que é meramente financeira e uma gestão que é meramente de adesão dos estoques construtivos. Não é uma gestão de fato. Não é uma gestão de organização do processo de implantação da infraestrutura.

E essa experiência aprendida em anos e anos de operação urbana fez com que tivéssemos a certeza e a concordância da importância de termos equipes específicas para cuidar da transformação do território. Não de qualquer transformação, mas apenas aquela que está presente no projeto, implantar o projeto. Não vai substituir a figura do Subprefeito ou do Secretário de Habitação, nem o de Infraestrutura Urbana, vai apenas coordenar a implantação daquele projeto de intervenção urbana.

São lições aprendidas que melhoram a gestão pública, melhoram a administração municipal e que trazem maior eficiência para os recursos públicos, para os processos de transformação, bem como maior transparência nas ações. Esse é o motivo que faz que venhamos propor esse ente específico.

A quarta inovação é o surgimento da questão ambiental específica de várzea e encosta. É um território diferente. A várzea, não adianta querer permeabilidade, porque a água não penetra no solo, faz isso na encosta. Na várzea tem de arborizar e na encosta tem de criar permeabilidade. Então a cota ambiental – que foi um ganho trazido pelo zoneamento, pela Lei 16.402 – é especificada com fatores precisos aqui na área do Tamanduateí.

A quinta questão vem da cota ambiental, que vem do zoneamento, mas também do incentivo no desconto de Cepac's e no incentivo para edifícios que têm certificação verde, que são edifícios sustentáveis.

O Município dará incentivos para quem tem o desejo e para quem faz efetivação de construção de edifícios inteligentes verdes e sustentáveis, com materiais alternativos, com responsabilidade ambiental, com maior economia de água, etc.

O sexto instrumento diferente é o incentivo para parcelar as glebas, nos primeiros cinco anos da Operação. É um território que existe principalmente na Mooca e na Vila Carioca, de terrenos grandes, que chamamos de glebas, e que podem ser parcelados e melhorados, mantendo-se empregos e criando oportunidades de moradia. Para isso acontecer, trazemos incentivos por um tempo apenas, não por toda a vida da Operação, apenas no seu primeiro estágio. O sétimo instrumento importante são parâmetros qualificadores da Cidade, como uso misto, fruição, taxa de permeabilidade.

Nenhuma inovação em relação ao PDE ou o Zoneamento, que já debatemos e aprovamos na Cidade.

O oitavo instrumento é o índice de qualificação de frente de lote, para criar uma nova orla para Vila Prudente, Vila Carioca, Ipiranga; do Henry Ford para a Mooca, do Cambuci; ao longo do Tamanduateí, do Moinho Velho e do Teresa Cristina, trazendo arborização, respeitando a faixa de APP desses rios; e reconstituir a orla desses rios, para que voltem a ser lugares agradáveis para se trabalhar, de morar e de utilizar.

Por último, a seção de espaço aéreo e subterrâneo também é uma inovação para os empreendimentos que fazem ligações em frente de lote. Os estoques adicionais: é importante frisar que a Operação Urbana licenciou 6 milhões de m² de construção em toda essa região, dos quais 850 mil m² são para habitação de interesse social, e 5,1 milhões de m² são para se transformar em Cepacs. Desses 5 milhões, nós retiramos em torno de 777 mil m² para criar uma reserva, para que os bairros possam se desenvolver e, daqui a 15, 20, 25 anos, quando se esgotarem os estoques, se houver oportunidade ou necessidade, essa reserva poderá ser alocada. Essa é uma questão importante que podemos desenvolver no debate.

Por fim, regras para encerrar a Operação. Algum dia, ela vai acabar, e o que vai acontecer com esse território quando esse projeto estiver implantado, quando tudo isso estiver transformado? O que será do futuro? A gente tem diretrizes propostas para que as próximas gerações pensem no futuro desse território.

Espero ter contribuído e estou à disposição para o debate.

Obrigado. (Palmas)

O SR. DALTON SILVANO – Quero parabenizar o Dr. Gustavo Partezani pela exposição. Todos puderam observar que este projeto é bastante complexo. Essa é mais uma Operação Urbana, não é a primeira que tratamos aqui. Já tratamos da Operação Urbana Águas Espalhadas; Operação Água Branca; Faria Lima; e nós precisamos sempre de bastante tempo para poder analisar todas as questões e chegarmos a uma boa redação.

Antes de iniciar a fala da Mesa, primeiro eu e depois o Vereador Toninho Vespoli, na forma como foi estabelecido, passaremos a palavra aos presentes.

Primeiro quero cumprimentar a Assessoria Técnica da Câmara Municipal que está nos assessorando desde que este projeto chegou à Casa. São pessoas qualificadas, técnicas, consultores técnicos legislativos que prestam assessoria para a Comissão Permanente e, particularmente, para este Vereador para melhor compreensão de toda essa matéria.

Realizamos duas audiências gerais, outras duas com a Comissão e já temos várias perguntas a fazer para esclarecimentos. O Presidente Vereador Gilson Barreto sempre diz que não tem pressa para encerrar os debates até que tudo seja esclarecido e possa ser encaminhado da melhor maneira possível.

Por isso quero cumprimentar o pessoal da Assessoria. Peço que se levantem para que todos possam saber quem são: Carlos Minoru Morinaga, da Política Urbana; Pedro Campones Rocha Santos, também da Política Urbana; arquitetos e engenheiros. Também Vanessa Rocha Siqueira, da Comissão Permanente de Trânsito e Transporte; Thiago de Carvalho Alves, da Comissão de Finanças e Orçamento e o Ricardo Ciccacio, da Administração Pública. Esses Técnicos têm contribuído até o momento e devem continuar contribuindo para que possamos dar um bom andamento aos trabalhos.

Anuncio a presença do Sr. Pedro Luiz de Castro Algodoal, Superintendente de Projetos da Siurb; Edson de Freitas, Assessor da Sra. Sandra Elena, Subprefeita da Vila Prudente e Vereador Toninho Vespoli.

Como os senhores puderam observar esse projeto é complexo e cabe a esta Relatoria iniciar os debates, depois os demais Vereadores desta Comissão e, posteriormente, os 55 Vereadores, porque esse projeto vai à Plenário. Todos podem participar não apenas nos debates em Plenário, mas antes também apresentando emendas e sugestões.

Informo que esse projeto de lei, os mapas, os quadros, as notas técnicas aqui relacionadas do Governo, a análise técnica parcial da nossa Relatoria, a data das audiências públicas estão no nosso *hotsite*: www.camara.sp.gov.br/tamanduatei. O *hotsite* também possui um ícone “participe”, em que a pessoa poderá adicionar seu nome, o seu RG e dar sua sugestão, contribuição ou reivindicação. Já está postado no *hotsite*, está muito transparente e, a partir de hoje, todos poderão estudar e conhecer melhor os detalhes desse projeto de lei, de forma

muito rápida.

Na verdade, como foi dito aqui, é um conjunto integrado de intervenções e medidas, que são as grandes transformações urbanísticas dessa operação dentro, obviamente, daquele limite que a própria operação urbana estabelece.

Então, qual seria a missão de todos os vereadores desta Casa? Muitas pessoas já estiveram presentes na elaboração desse projeto de lei, partindo da Prefeitura, que realizou inúmeras audiências públicas. É claro que observando todas as intervenções, visam melhorar a qualidade ambiental dessa região e dos bairros citados, que fazem parte dos bairros do Tamandateí, dessa operação urbana.

No próprio *hotsite* existe algo chamado ações integradas, onde detalhadamente cada um poderá observar o que irá acontecer por bairro. Dando como exemplo, o bairro da Mooca, vocês irão encontrar Transposição Estação da Mooca, gestão junto à CPTM para a implantação de passarela para não motorizados associados ao projeto da nova estação Mooca e assim por diante, como Vila Carioca, Cambuci, Henry Ford.

Há também a reconexão das ruas Luis Gama e Dona Ana Néri com cruzamento em nível na Avenida do Estado, pontilhão sobre o rio Tamandateí para a conexão da Rua Luis Gama, pontilhão sobre o rio Tamandateí para a conexão da Rua Ana Néri. Então, detalhadamente vocês poderão observar e conhecer melhor tudo isso pelo *hotsite*.

Até agora está tudo bonito e maravilhoso. Mas, qual a nossa grande responsabilidade, não somente dos vereadores membros da Comissão, mas de todos os Srs. Vereadores da Câmara? É buscar um equilíbrio entre o bem estar, a qualidade de vida das pessoas que moram nessa região com relação ao programa de intervenção urbana. Queremos melhorar a drenagem, instalar parques, melhorar o sistema viário, debater a questão da contaminação, plantar árvores, enfim, melhorar as condições de vida dos moradores. Queremos ampliar, em determinadas áreas, o adensamento, trazer mais moradores e emprego para essa região.

Em outras operações urbanas o resultado sempre foi positivo. Mas qual é a grande questão para buscar esse equilíbrio? O nosso grande desafio é fazer com que esse projeto cumpra os seus objetivos, de preferência, sem traumas ou com o mínimo de trauma para os moradores.

Tenho de cumprimentar todos os moradores do Cambuci, onde nasci e me criei. Um dos traumas desse projeto e não foi somente nesse caso, mas em outras operações urbanas, é a questão das desapropriações previstas nesse projeto. Esse é um desafio, particularmente na Rua Silveira da Mota, que devemos enfrentar, porque não podemos melhorar uma determinada região ou uma área ou uma rua, não podemos melhorar, melhorar a questão da ilha do calor – porque, na verdade, aqui o se próprios moradores sempre colocam que, no Cambuci, não me lembro de ter sido plantado árvore aí nos últimos 10, 15, 20 anos, não se planta árvore no Cambuci -, não podemos querer ampliar uma rua, uma Rua Silveira da Mostra, em detrimento às desapropriações. Isso não podemos aceitar. Temos de discutir, porque o projeto é bom, temos de encontrar saídas, encontrar fórmulas alternativas para que a gente cumpra o objetivo do projeto e para que a gente evite um trauma maior para as famílias, que esse não é o objetivo do projeto. Não é. O Governo sabe disso, nós sabemos disso. Então temos aqui especificamente – estou até me dedicando, assim, até um pouquinho mais -, temos ali, nessa região, uma questão ambiental que temos de tratar, e uma questão de drenagem.

Então queria fazer essa ponderação inicial até em homenagem, em satisfação a vocês moradores que se mobilizaram, que vieram para cá; que, através do debate, através do diálogo, temos de encontrar uma solução para evitar, Toninho, esse trauma – e que não é só no Cambuci: cada canto tem um problema que temos de buscar um equilíbrio para encontrar uma solução e evitar esse trauma.

Feita essa consideração inicial, queria, antes de passar a palavra ao Toninho Vespoli – e aí vão mais alguns minutinhos -, me dirigir ao Relator – e, até depois dessas reuniões técnicas que tivemos, Gustavo, vou procurar fazer aqui e aí vamos combinar para que a gente possa passar a palavra rapidamente para os presentes, vou relacionar as questões. São questões iniciais que constatamos, porque temos de encontrar o melhor texto. Para encontrar o melhor texto - que o projeto de lei são muitos artigos, são muitas questões que são abordadas, tudo aquilo que foi apresentado aqui transformado, obviamente, num projeto de lei que está aqui

com quadros, com mapas.

Então, Gustavo, primeira questão que está colocada aqui, no artigo 78, é a questão dos Cepacs, qual é a necessidade de se utilizar a outorga onerosa prevista pela Lei do Uso e Ocupação do Solo, com os parâmetros urbanísticos da operação urbana, conforme se prevê no artigo 78 do PL, que não tem prazo determinado; e, do outro lado, todos sabem que a outorga onerosa tem um preço mais baixo do que o da operação urbana.

A segunda questão: se os impactos decorrentes da utilização de outorga onerosa, com os parâmetros urbanísticos da operação urbana foram considerados no estudo de impacto ambiental; e, da mesma forma, a existência da reserva técnica do potencial adicional de construção, se foi considerada no estudo de impacto ambiental e de impacto de vizinhança.

A outra questão é se essas ações são complementares. É a questão do artigo 2º do PL 723, que se fala de ações complementares à prevista no programa de intervenções, de que modo elas serão definidas, se elas já estão previstas.

Depois, a outra pergunta é a decisão sobre a destinação da reserva técnica, se ela não será submetida ao Conselho Gestor da operação urbana; e, se não, por quê? Porque são 777 mil metros quadrados...

A outra questão é com relação a se há uma definição, porque aqui está dizendo que essa empresa Baixo do Tamanduateí S. A., que essa empresa que vai receber a delegação para desapropriação de terrenos, não é? E aí como é que isso vai se proceder? Se vai ser por DUP, que é o Decreto de Utilidade Pública; qual é o valor? Qual é o procedimento?

A outra questão, no art. 77: o valor a ser pago pelas desapropriações, com base no disposto nesse artigo 77, se esse valor pago permitirá que o proprietário desapropriado adquira outro imóvel na mesma região.

A outra questão diz respeito às áreas contaminadas *versus* incentivo fiscal para o proprietário do terreno que adquirir as áreas terrenas. Não sabemos se o proprietário, ao comprar área contaminada, já tinha conhecimento ou não. Então como se está interpretando esse projeto. E essa questão é muito importante também, inclusive com relação aos moradores que vieram nessa audiência pública.

Quais os critérios utilizados para localizar a ação da proposta para o Parque do setor do Cambuci, de 8 mil e 700 m², considerando se tratar de duas quadras consolidadas e densamente já ocupadas há muito tempo.

A outra questão é que a Lei de Uso e Parcelamento do Solo, em seu art. 47, exige uma destinação mínima de áreas públicas para lotes ou que tenham área superior a 20 mil metros. Como será feita a destinação compulsória de áreas? É uma previsão do art. 26.

A outra questão: quais os critérios que embasaram a adoção de coeficientes iguais ou maiores a quatro em determinados setores, como, por exemplo, no Tereza Cristina, onde o coeficiente é seis. Quais são os estudos técnicos e quais são os outros elementos não constantes do projeto?

Outra questão é o atendimento da dispensa do número mínimo de vagas em estacionamento em áreas de ocupação, em especial nos perímetros consolidados.

Outra questão é a cota de solidariedade prevista no artigo 111. Por que não se aplica, então, a cota de solidariedade no setor Tereza Cristina e nos eixos de qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado.

Já estou terminando. Todas as perguntas serão respondidas ao final.

Outra questão: se já existe uma programação da ordem de como será implantando o PIU. Se sim, quais são as intervenções prioritárias? Ou seja, de todas essas obras que tem que ser feitas, se existe um plano, cronograma e quais são as prioridades.

Outro item: quais os instrumentos e medidas serão adotadas para a manutenção da população moradora, principalmente de baixa renda, dos pequenos lojistas que serão atingidos diretamente pelas desapropriações quanto indiretamente pela possível valorização decorrente da operação urbana? Ou seja, como evitar a expulsão dos moradores?

A outra questão trata do incentivo de certificação com relação ao custo em uma construção certificada, entre 1 e 3%. Quais foram as análises que indicaram esses percentuais? São relativas ao mercado imobiliário brasileiro? Tendo em vista que essa certificação ambiental é

feita em grandes empreendimentos, como shoppings, hotéis e edifícios.

E aí teriam outras questões, que eu vou deixar para o final, com relação à empresa Barros Tamanduateí S.A, que foi criada. São várias questões, não vou fazer agora, e algumas delas também são com relação ao Cepacs.

Passo a palavra ao Vereador Toninho Vespoli.

O SR. TONINHO VESPOLI – Boa noite a todos. Cumprimento o Vereador Dalton Silvano, que está presidindo esta audiência pública em nome da Comissão de Política Urbana; o Dr. Gustavo, aqui representando o Secretário Fernando de Mello Franco.

As pessoas conhecem a minha posição: eu geralmente sou bastante crítico às operações urbanas, porque acho que acaba sendo uma reivindicação ou pelo menos um ganho – até agora se mostrou isso – muito mais do setor imobiliário do que na qualidade de vida da população. Inclusive, votei contra o plano diretor e um dos motivos foi por causa disso.

Acompanhei o debate em sua construção no Executivo, mas de lá para cá não sei se houve outras versões. Então vou fazer um questionamento da versão que tinha. Se de repente a versão mudou fique à vontade para me questionar. Naquela versão parte das ZEIS poderiam ser realocadas, ou seja, 50% das áreas de ZEIS podiam ser realocadas para qualquer área do perímetro da operação urbana. Se for assim ainda quero entender por que, qual é essa dinâmica, porque as ZEIS foram bastante discutidas no plano diretor e pelo menos naquela região, ou na Favela de Vila Prudente e em outras regiões, são destinadas às pessoas que já estão morando no local e tem sua vida e seu ganha pão ali.

Por exemplo, em parte da Favela da Vila Prudente, os moradores foram para um conjunto habitacional da CDHU. Não conseguiram sobreviver e acabaram voltando para a Favela da Vila Prudente. E quem acaba comprando os apartamentos da CDHU são pessoas de classe média, com contrato de gaveta e com duas ou três casas, alugando os apartamentos da CDHU que são destinados para habitação popular, para pessoas que precisam.

Também, quanto às áreas públicas, quando essa empresa se constitui quero saber se todas as áreas públicas municipais passam a ser administradas por essa empresa, porque se a Prefeitura quiser construir uma escola ou um CEI teria de pedir permissão para essa empresa? Hoje na cidade de São Paulo a pessoa acaba precisando de dois alvarás, um para a planta e depois outro para a construção. Os empreendedores acabam fazendo primeiro a planta e depois tentam comprar o terreno para construir o prédio e depois vão atrás do alvará de execução. É mais ou menos assim que funciona?

E depois que fazem uma planta num terreno, pressionam o proprietário para vender. Quando compram um terreno vizinho falam que vão construir um prédio que dará sombra na casa e o proprietário acaba meio que sendo obrigado a vender. Quero saber se há algum mecanismo nessa operação urbana que impeça minimamente esse tipo de ação, porque no meu ponto de vista é um poder muito grande para o setor imobiliário.

Outra questão, houve algum estudo social sobre o impacto dessa operação na vida das pessoas? Por exemplo, há estudos do Sindicato dos Metroviários apontando que o custo de vida da região em que são feitas as linhas do Metrô fica mais caro em torno de 10%. Então uma operação urbana como essa em que a tendência do IPTU é aumentar e o custo de vida será mais alto, como impedir que os mais pobres sejam expulsos daquela região. Quero saber se há algum estudo nessa questão social que garanta que as pessoas de classe média-baixa não sejam expulsas daquela região e os mais pobres.

Na exposição, foi falado que existem garantias, que os equipamentos, as obras vão ser feitas. Eu queria entender melhor quais são essas garantias, porque, nas outras operações urbanas, como a Água Branca mesmo, os prédios estão subindo lá a todo vapor, só que os equipamentos públicos, que são para a melhoria do povo, não está acontecendo, ou se está acontecendo mesmo a canalização do córrego, é de maneira muito lenta. Isso vai trazer transtorno para as pessoas daquela região. Eu queria entender como são essas garantias, como é que vai acontecer o adensamento, porque, pelo que eu tenho de informação, vão adensar, colocar mais 350 mil pessoas naquela região. Se não me engano, é isso. Então, como garantir que esse adensamento realmente vai estar concomitantemente com os equipamentos públicos para garantir a qualidade de vida?

Também, no projeto, se não me engano, vão acabar não cobrando a cota de solidariedade em algumas partes da operação urbana, em algumas áreas. Eu queria entender o porquê disso. Por que não cobrar a cota de solidariedade em algumas áreas? Gostaria de escutar a opinião do povo aqui.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Anuncio a presença do Vereador Nabil Bonduki, grande professor, Vereador e arquiteto. Foi o relator do Plano Diretor Estratégico da nossa Cidade. Imaginem o tamanho do projeto. Parabéns, nobre Vereador. Aliás, estou cheio de professores ao lado.

O SR. NABIL BONDUKI – Cumprimento aqui todos os presentes, inclusive os membros da SMDU e da SP Urbanismo, que estão acompanhando aqui essa audiência pública. Vou falar depois de todas as manifestações do público.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o primeiro orador, Sr. César Catalani Silveira da Mota.

O SR. CÉSAR CATALANI SILVEIRA DA MOTA – Boa noite. Todos me conhecem, são moradores do bairro. Nós estamos na luta contra a desapropriação de nossas moradias. Precisamos que entendam também o nosso lado. Podem melhorar o bairro. Há muitas melhorias a ser feitas para o bairro, só que, em contrapartida, estou há 26 anos do bairro, e até hoje não vi plantarem um árvore, não vi fazerem um saneamento básico no bairro e não vi fazerem uma melhoria pluvial no bairro. Estão nos acusando que há zona de calor, mas, do outro lado, há uma área enorme, que é da Antártica, está abandonada não sei há quantos anos. Não há uma árvore plantada. Há a área da Eletropaulo. Eu moro atrás do terreno da Eletropaulo, que foi negociado com a construtora. Há cinco árvores em cima de 110 mil metros quadrados. Quer dizer, como não vai haver zona de calor? Quer dizer, nós temos que agora analisar direitinho esse projeto, que está nos prejudicando. Querem fazer a abertura de uma rua, desapropriando moradias para fazer praça. Quer dizer, há um bairro que tem, em frente, um albergue. Se as pessoas chegam alcoolizadas e drogadas, não entram. Querem fazer uma praça em frente a um negócio como esse? Quer dizer, vai prejudicar ainda mais o bairro. Então, nós temos que olhar direitinho aí essa desapropriação. Se é para melhorar o bairro, aí não estão demonstrando melhoria nenhuma pelo momento. Nós estamos aí na associação. Vamos brigar aí pela nossa moradia até a última instância. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra o Sr. Gilberto Padilha, também do SOS Rua Silveira da Mota. São três minutos a cada orador. O movimento tinha uns dez oradores, seriam 30 minutos, obviamente, eu terei mais tolerância no tempo, que é um acordo que nós costumamos fazer porque os escolhidos a falar poderão usar mais do que três minutos.

O SR. GILBERTO PADILHA – Boa noite a todos. Eu faço parte de uma família que está há três gerações no bairro: meu pai, eu e meu filho, agora comigo. Faço parte dessa associação maravilhosa, todos os presentes estão de parabéns, estamos lutando pela nossa causa. Venho manifestar o nosso descontentamento, a nossa revolta com esse alargamento, com a desapropriação para construção de praça na Rua Silveira da Mota e adjacências.

O alargamento da Rua Silveira da Mota, que na sua extensão tem aproximadamente 800 metros, queria saber do Gustavo o que vai agregar de melhoria, por chamá-la de “rua de centralidade”, em termos do trânsito sendo que está distante a apenas 200 metros da Avenida do Estado? Avenida do Estado, sim, uma avenida que tem fluxo viário muito grande.

O César disse algumas coisas, mas eu queria enfatizar a zona de calor, que é muito citada em nosso bairro. A nova Lei de Zoneamento contempla a plantação de muitas árvores em nosso bairro. Se a nova Lei de Zoneamento contempla, então as árvores que – entendemos nós – serão plantadas em nosso bairro poderão suprir esse calor, que é tão criticado em nosso bairro e que, de fato, existe. Agora, é preciso plantar árvores nas calçadas, é preciso ter passeio para o pedestre andar, é preciso muito mais para o nosso esquecido bairro. Por que prejudicar o povo com isso? Nos dois quarteirões destinados à área de implantação da praça, lá há, na sua grande maioria, 90% são residências em que moram pessoas que adquiriram seus imóveis, e não pessoas que estão lá, que invadiram os imóveis. Talvez isso seja um problema, nós

adquirimos os nossos imóveis, e são pessoas que serão prejudicadas pra resolver um problema social. Ora, se cria um problema social para se resolver um problema social, como o Vereador Toninho Vespoli falou? Veja, a desapropriação trará um problema para as pessoas, aonde essas pessoas vão morar já que haverá inevitavelmente a valorização do bairro? Como isso ficará?

Com relação à praça, seria uma praça permeável pra trazer solução de problemas e quando há uma enxurrada, de fato, a água da chuva acumula um pouco na Vicente de Carvalho e na Silveira da Mota. Por que não se faz investimento nas galerias pluviais, águas limpas, para que essa água de vazão e se solucione esse problema? Ora, temos problema de água e aí vamos derrubar as casas para resolver problema de água? Pelo amor de Deus! Assim, não há como curar a doença, você mata o doente. Isso não é curar a doença, curar a doença é a água fluir pelas galerias, desentupir, aumentar o diâmetro dessas galerias e levar essa água, que é água de chuva, para o Rio Tamanduateí, que está ao lado. Por que não fazer isso?

São tantos os problemas, eu não quero me prolongar. Acho que falei de algumas coisas que eu me lembrei, que são importantes. Haverá outras audiências públicas quando então poderemos nos manifestar novamente.

Quero parabenizar a todos da SOS Silveira da Mota, dizer que estamos juntos, que vamos lutar até o fim pra que nossos direitos sejam preservados.

Muito obrigado, Vereadores.

Obrigado, a todos.

(Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Antes de passar para o próximo orador, quero parabenizar o Gilberto Padilha porque eu tenho bastante tempo na Casa, participei de muitas audiências públicas, e normalmente, as pessoas comparecem fazendo críticas, mas quando fazem sugestões alternativas, o debate é de qualidade. Parabéns!

Ao César, só pra lembrar, já temos calendário das audiências públicas, vou informá-los. Vamos ter audiência pública também no Cambuci. Em breve falarei a data.

O próximo orador é o Sr. Kazuo Nakano, FIAM-FAAM, Fundação Getúlio Vargas – São Paulo.

O SR. KAZUO NAKANO – Boa noite. Vou deixar as questões mais gerais de lado porque o tempo é curto. Vou entrar direto nas questões específicas do PL.

Eu reconheço o esforço de tentar inovar o modelo de operação urbana porque há uma série de críticas consolidadas, uma das quais o Vereador Toninho Vespoli enunciou e, de fato, é importante saber da SP Urbanismo a opinião, se esse modelo novo de operação consorciada, de fato, evita a aplicação desse instrumento somente como criação de frente de investimento imobiliário. Queria até saber do Gustavo se esse modelo contorna essa crítica e como.

Agora, com relação aos pontos específicos, o primeiro ponto, eu quero aproveitar a fala do Vereador Toninho Vespoli sobre equipamentos públicos. No PL, quadro oito, essa previsão de equipamentos públicos está em aberto. Diz que os equipamentos serão definidos depois e de modo compatível com a demanda gerada pelo incremento populacional proposto para a região.

Eu acho que para os grandes projetos urbanos não é só a forma e a imagem urbana, é programa, e o programa de equipamentos públicos é um dos componentes mais importantes para um grande projeto urbano para que, de fato, atenda demandas sociais e o interesse público. Se não, vai ser mais um conjunto de imagens de cidades espetaculares.

O segundo ponto, falou-se da preocupação em trabalhar adensamento construtivo junto com adensamento demográfico. Isso é importante, debrucei-me sobre essa questão nos últimos tempos, e, de fato, São Paulo tem produzido verticalização, principalmente nas partes mais valorizadas da cidade com cidades ocas. É uma verticalização oca que há em São Paulo. Isso eu comprovei empiricamente.

No entanto, o PL no subsetor Tereza Cristina, em que o coeficiente de aproveitamento é 6; no Subsetor Alberto Lion, o coeficiente de aproveitamento é 4; no Heliópolis, Cohab, coeficiente de aproveitamento 4; no Ibitirama, 4; no Tamanduateí, 4; no Moinho Velho, 4; no Alcântara Machado 4; no Paes de Barros 4; nesses lugares que têm coeficientes de aproveitamento máximos, não há instrumento de controle da densidade demográfica, que é a quarta parte do terreno por unidade habitacional, no quadro previsto. Acho que estão se preocupando

simplesmente com o adensamento construtivo, que é o parâmetro do interesse de investimento imobiliário, de produção imobiliária, e não estão se preocupando com a regulação do adensamento demográfico, que é de interesse público porque é esse parâmetro que nos garante níveis ótimos de aproveitamento da terra urbana, que é uma riqueza social, algo que precisa ser bem aproveitado.

Com relação à menção no quadro oito, dos níveis de ruídos e de vibração, acho que temos que atualizar isso à luz da nova lei de zoneamento. Ainda está alinhado com a lei de 2004 que foi revogada.

Também acho importante responder essa questão que o Vereador Toninho Vespoli e o Vereador Dalton Silvano também falou em relação à isenção da cota de solidariedade no subsetor Teresa Cristina e nos eixos de qualificação Tamanduatei, Moinho Velho e Alcântara Machado, pois quando analisamos o PL vemos que esses setores e eixos são as frentes de investimento imobiliário que essa operação urbana está criando.

Irão receber empreendimentos grandes, com pouco controle da densidade demográfica e sem a cota de solidariedade.

Para fechar, não vou tocar nos outros pontos, mas queria fazer questão de falar da empresa porque, na prática, acho que corre o risco de ser uma financeirização da gestão pública urbana, na medida em que é uma sociedade anônima que vai atuar no mercado financeiro.

E a gente viu que as empresas do setor de incorporação e de construção civil que abriram seus capitais ficam subordinadas ao interesse dos acionistas. Então, tenho a preocupação de começarmos a induzir a gestão pública urbana a interesses de acionistas do capital financeiro. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – só uma observação: na verdade, esse projeto de lei tem muitas questões e, às vezes, três ou quatro minutos não são suficientes.

As várias perguntas que também tenho para fazer com relação à BT S/A são outras, mas são questões interessantes que, na medida em que vamos fazendo as audiências públicas, tornam o debate muito interessante.

O próximo orador o Sr. José Daniel Monteiro do Fórum de Representação dos Empregados das Empresas Municipais, SPTuris.

O SR. JOSÉ DANIEL MONTEIRO – Boa noite a todos.

Sou Daniel da SPTuris e uma preocupação que temos no nosso fórum é a do serviço público que são prestados pelas empresas públicas.

Nós temos a São Paulo Urbanismo que, historicamente, veio da EMURB, criada na década de 70 e que tem todo um *know how*, uma *expertise*, acumulada nos seus funcionários no planejamento, execução e gerenciamento das operações urbanas.

A preocupação que eu queria colocar para o Gustavo é se foi pensado com relação à gestão dessa operação, criação da BT S/A. A questão é a seguinte: foi realizada uma projeção de receita e despesa, considerando o modelo proposto para a empresa? Nesse modelo proposto considerou-se o prazo e custo para treinamento da mão de obra? Como será a sua contratação?

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – O próximo orador é o Sr. Cesar Porto da Cohab.

O SR. CESAR PORTO – Boa noite.

Faço parte desse fórum com o Daniel e já viemos na Câmara, conversamos com seu Presidente, Vereador Donato; com o Vereador Toninho Vespoli, que não estava no momento, então, sua assessoria nos atendeu. E a gente tem uma preocupação em comum com relação, justamente, a esses pontos que o Daniel mencionou sobre a questão das empresas públicas.

As empresas municipais são a SP Trans, a SP Obras, a SP Urbanismo, a SP Turismo, a Prodam, Cohab São Paulo e vêm ocorrendo a dificuldade de criação dessas empresas. Por exemplo, na Cohab tem a SPDA, que é uma empresa dentro da empresa pública e a gente vem pedindo junto à Casa também, porque se tem um corpo técnico, que desenvolve já um trabalho nesse sentido na Cidade, como a Cohab, que já foi gestora de habitação e pode ser incorporada nesse projeto de operação urbana também. A SP Obras e a SP Urbanismo também podem ser utilizadas nesse processo. E aí se cria outra empresa dentro da empresa. Isso vai tirando as forças das nossas empresas públicas, que podem ser as gestoras nesse

sentido.

Então, a minha pergunta para o nosso Relator Gustavo, se considerou o impacto para a SP Urbanismo da perda do gerenciamento desta, ou ao longo dos anos, principalmente após o fim das demais operações urbanas em andamento? É isso aí.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Só para lembrar que quanto à questão dessas empresas, César, temos várias perguntas, porque é um modelo novo da introdução dessa BTA, que na verdade a SP Urbanismo sempre foi a gestora. Então, são várias questões que a nossa assessoria abordou, mas é uma matéria de debate importante. Trata-se de uma figura nova na operação urbana.

Tem a palavra o Sr. Artur Monteiro, coordenador do GT Desenvolvimento Urbano, do Conselho Participativo da Sé.

O SR. ARTUR MONTEIRO – Boa noite a todos.

Eu vim aqui na realidade oferecer o apoio do Conselho Participativo na questão da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. O Conselho Participativo atuará de perto na questão da aproximação entre as demandas da sociedade junto com o Poder Público.

Já foi criado um GT Desenvolvimento justamente para levar a demanda da população para ser debatida dentro da Câmara dos Vereadores e também dentro da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Aproveito para mencionar alguns informes de como aconteceram outras operações urbanas na região. A gente deve entender como funcionam as operações urbanas e aprimorá-las na questão do que está sendo posto.

Peço aos vereadores uma certa cautela com as emendas que são propostas junto com as operações urbanas. Só vou citar um exemplo para vocês entenderem. Acabamos de ter uma Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Na primeira emenda do Vereador Eduardo Tuma, ele diz que o dinheiro das operações urbanas pode ser usado no entorno da mesma. Isso quer dizer o quê? Que todo o trabalho que a gente fala de empenho, pois de repente queremos um CEU para a região ou uma UBS ou uma creche, o dinheiro pode ser usado para outros itens, que não foram o que colocamos nas audiências públicas.

Então, Srs. Vereadores, peço um pouco de cautela relacionada às emendas que vocês colocam para aprovação, que na realidade não é a demanda que está sendo debatida junto com a comunidade. Precisamos não apenas falar, como o que houve na Operação Consorciada Água Branca, que 20% de todo o dinheiro ia para a moradia popular. A gente pode colocar também que 30% ou 40% sejam destinados à construção de novas moradias. Mas devemos dizer também quais são as prioridades, porque na região Central, por incrível que pareça, continuamos sem CEU, com carência de UBSs, com falta de creche e quando se adensa do jeito que está sendo proposto em todo esse perímetro, continuaremos sem infraestrutura.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra o Sr. Laerte Brasil.

O SR. LAERTE BRASIL – Sou Presidente da Conf São Paulo Trabalho e Empreendedorismo. Primeiro quero parabenizar pela presença todos e todas e autoridades da Mesa aqui reunidas para debater os desafios, hoje, o futuro das políticas públicas da região.

Foram realizadas aproximadamente 50 audiências públicas do PDE, sou autor das cotas ambientais. Também foram feitas mais de 50 audiências públicas sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo, em que também fui autor das cotas ambientais.

Mas quero refletir aqui sobre o seguinte: nessa operação, na lei, não vejo a implantação das cotas de solidariedade em todos os bairros da região onde a Operação Urbana do Tamanduateí vai abranger, assim como as cotas ambientais e também a regulamentação dos empreendimentos. Cerca de 93% dos empreendimentos industriais, comerciais e de produção de serviços são ilegais no território da operação urbana. Por isso vamos pautar aqui a regulamentação de todos os empreendimentos e também ela não fala do transporte, do metroviário na região.

Com relação às ações, fico com uma pulga atrás da orelha, porque a criação de uma empresa,

como uma SA, é uma verdadeira aberração. A Prefeitura deveria trazer um seguro para dar qualidade técnica de seguridade à Operação e também o seguro cobraria das empresas de construção civil o baixo custo da obra e a qualidade da mesma, em vez de criar mais uma empresa. Já fico com uma pulga na orelha, porque o Sr. Haddad vai terminar o mandato e isso vai ficar no papel, quer dizer, não vai ser cumprido, mesmo porque, até agora, S.Exa. não cumpriu nem 35% das metas.

Mas, em contrapartida, de acordo com o Sr. José Américo, ex-Presidente da Câmara e Secretário Municipal de Relações Governamentais, o Sr. Haddad desviaria junto com a Câmara e o Tribunal de Contas, com os 400 supermarajás instalados lá dentro, 28 bilhões da sociedade paulistana. E o Presidente da Câmara instalou o maior “171” macabro em 32 audiências públicas da Câmara, dizendo que ela devolveria 60 milhões, mas, em contrapartida, disse que o Sr. Haddad repassaria dois bilhões desse montante do dinheiro roubado aqui para Câmara para ratear entre um grupo de Vereadores, que também distribuiu propina através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano para aprovar a lei de zoneamento e propina que foi distribuída pela Odebrecht para aprovar o PDE.

Por isso fico com uma pulga detrás da orelha.

Era o que eu tinha a dizer.

Obrigado pela palavra. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra o Sr. Paulo Romeiro, da FAU-USP.

O SR. PAULO ROMEIRO – Boa noite a todos. As várias falas que me antecederam, como a do Vereador Toninho, do Kazuo, já mencionam algumas problemáticas das operações urbanas anteriores. Não vou ficar nisso, mas acho que chama a atenção a criação dessa sociedade anônima, inclusive, pelo texto da lei, pode comercializar títulos na Bolsa de Valores, ou seja, vai ter a necessidade de gerar dividendos.

Esse é o panorama geral, eu queria entrar em algumas perguntas, porque isso é um ponto muito relevante que vai dificultar muito alguns aspectos que foram comentados aqui, como a fixação dos moradores atuais na região, como foi falado. Vai depender da valorização imobiliária extrema e contínua, para viabilizar essa operação urbana, através dessa forma de gestão.

Eu queria perguntar ao Gustavo, que comentou que possivelmente serão produzidas 20 mil unidades habitacionais, ou 20 mil famílias – eu não entendi – na região. Você falou ao longo do tempo. Eu queria saber quanto tempo, qual a previsão ano a ano, qual o cronograma da construção dessas unidades habitacionais?

Pergunto ainda o seguinte: as ZEIS de vazios presentes no perímetro da operação, que são muitas áreas, como que vai ser no caso de desapropriação de área que está em ZEIS de vazio. Por exemplo, numa ZEIS de vazio em área contaminada, vai haver alguma compensação? Como que está previsto para manter esse número de construção de novas 20 mil unidades? Quais os mecanismos previstos para a fixação dos moradores?

O texto fala de desapropriação de áreas ocupadas – até tem um pessoal aqui bastante relevante, parabéns pela presença. Porque lá a gente acompanhou muitas desapropriações, tanto aqui em São Paulo como no Brasil inteiro, a gente tem feito pesquisas e sempre fica história de que vai ter um plano de reassentamento, as famílias vão para o Bolsa Aluguel, ficam numa situação temporária – temporária/permanente –, mas que tira todos os laços, desvinculam as relações, tiram as crianças da escola. Como está sendo pensado que não está garantida a questão do reassentamento imediato.

O Vereador Toninho já perguntou sobre a quota de solidariedade, queria entender também por quê? Também quero entender porque justamente nos setores que têm maior adensamento construtivo é que não está prevista a quota de solidariedade, a exemplo do Teresa Cristina.

As outras três perguntas que eu queria fazer são: o artigo 65, do Projeto de Lei, prevê o aporte de recursos da Administração Direta, com o objetivo de desencadear e fomentar processos de desenvolvimento urbano. Quero saber se está previsto, realmente, o aporte de recursos da Administração Direta que, de uma forma, desvirtua toda a ideia da operação urbana que é antecipar os recursos do setor privado, para poder garantir a realização dos investimentos. Quero saber se há previsão e qual o montante de recursos previstos que serão investidos da

Administração Direta na operação urbana?

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Encerrando.

O SR. PAULO ROMEIRO – A última pergunta: qual é o montante de recursos que se pretende arrecadar e se há cenário previsto para isso.

Por fim, o Kazuo, de alguma forma, tocou na questão dos equipamentos públicos e o Vereador Toninho também, mas quero fazer uma pergunta um pouco mais detalhada. A sociedade anônima que está sendo criada os seus ativos são os CEPACs e os terrenos públicos existentes no perímetro da operação, como que a gente vai garantir que esses terrenos vão ser utilizados para o interesse público e não para fins de retorno do investimento que essa empresa vai fazer?

São esses os questionamentos que eu queria colocar.

Obrigado pela oportunidade. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Tem a palavra a Sra. Paula Souza, moradora do Glicério.

A SRA. PAULA SOUZA – Boa noite a todos. A minha primeira pergunta é quanto a essa questão dos limites das operações urbanas. A gente sabe que a operação em bairros do Tamandateí chegará até o viaduto do Glicério, onde termina a Operação Urbana Centro, então há ali dois limites de operações urbanas.

Com isso, basicamente se divide em dois uma região muito particular chamada Glicério, que não é um bairro. Porém, o Glicério abrange desde a encosta da Tabatinguera até, mais ou menos, a rua Barão de Iguape, que é cortada ao meio pelo Viaduto do Glicério. Ou seja, nós ficamos com uma região particular, que tem suas especificidades, dividida ao meio por duas operações urbanas; e a gente sabe que não chega nada na borda. A Operação Urbana Centro nunca fez nada até o limite do viaduto e, com certeza, também não chegará até a borda do Viaduto do Glicério.

Como é definida essa questão desses limites de bairro?

Quanto à ampla participação da comunidade, eu só soube desta audiência na faculdade, porque o Professor nos avisou ontem. Então, como é essa ampla participação da comunidade se ela não está sabendo nem dessa operação urbana que chegará até ela? Como é feita a divulgação? Como isso é organizado?

Outra questão é o patrimônio. Na região do Glicério, já foram feitos vários inventários, vários imóveis foram protegidos pela Z8-200, depois pela Zepec, mas essas proteções estão sumindo. Uma parte do Glicério estava na Z8-200, mas estive no DPH e já nem sabem que existiu um processo de tombamento, alguma vez. Agora outro grupo entrou na Zepec e, talvez, vai sair porque os imóveis já estão basicamente demolidos.

Quero saber da São Paulo Urbanismo se os senhores sabem, mais ou menos, quantos cortiços há na região do Glicério. Como tenho certeza de que os senhores não sabem, digo que são aproximadamente 170 cortiços, mas esse número vai aumentar porque ainda faltam algumas informações. Então, são 170 unidades encortiçadas num limite de sete, oito ruas, incluindo três vilas. É muita gente e, com certeza, essas pessoas serão mandadas via dali com a chegada dessa Operação. Embora acredite que, de fato, possa chegar alguma melhoria ali, também trará muitos traumas, como foi dito pelo Vereador.

Outra coisa que fiquei sabendo dentro do DTP é que parte de quatro ou cinco quadras da região do Glicério serão demolidas para a construção de um terminal de ônibus. Acho que é bom a gente saber quem está prevendo esse terminal de ônibus, porque a comunidade não foi avisada. E como isso será feito?

Considerem as pessoas que moram ali. Construíram um prédio ali e, na propaganda do prédio, estava escrito que a Prefeitura de São Paulo junto com a Fupam – se não me falha a memória – já tem 1,5 bilhão de reais para investimento só na região do Glicério. Até hoje, ninguém nunca ouviu falar de 1,5 bilhão que já está reservado para lá. Então, a gente quer saber sobre esse dinheiro, que será útil para a comunidade.

Obrigado. (Palmas)

O SR. DALTON SILVANO – Tem a palavra a Sra. Benedita Goes, SOS Silveira da Mota.

A SRA. BENEDITA GOES – Boa noite, serei breve. Quero deixar bem claro que eu não sou

contra o projeto. Ele é interessante, só que não é justo demolirem nossas casas, as quais demoramos a conseguir. Um pobre para conseguir alguma coisa é muito mais difícil. E, construir praça na região dos nossos imóveis vai acarretar muito mais problemas para a população.

A parte baixa do Cambuci é considerada uma região de risco. Com a construção de praças vai dobrar o número de assaltos porque vai aumentar o número de moradores de rua, usuários de drogas, enfim.

Então, a minha pergunta para o nosso Gustavo: se derrubarem as nossas casas, como é que a gente vai fazer, se a quantia que iremos receber não dará para comprarmos nada mais, principalmente, aquelas pessoas que já estão com a idade avançada.

Só isso. Serei breve como eu havia mencionado.

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Rafael Vitorino do Conselho Participativo Municipal.

O SR. RAFAEL VITORINO – Boa noite a todos.

Como foi anunciado, sou conselheiro participativo da Subprefeitura Sé.

No ano passado, tivemos uma discussão muito interessante dentro do Conselho Participativo sobre a questão da Operação Consorciada do Tamanduateí.

Nós encaminhamos para a Secretaria de Urbanismo, enfim, para os órgãos públicos que estão envolvidos no projeto algumas diretrizes que nós gostaríamos que fossem observadas.

Vou começar do final para o começo porque muita coisa já foi dita do que tem que ser feita ou não, mas não foi dito como esse processo todo – que tem previsão para 20 anos – vai ser fiscalizado.

Existe a previsão, então, do Conselho Gestor proporcional, ou seja, metade do conselho que irá acompanhar esse processo todo é do poder público e metade indicada pelas empresas, moradores, movimentos sociais e conselhos participativos de maneira geral.

Nós estamos muito preocupados com essa forma de controle porque sabemos que as pessoas que são indicadas pelo Poder Público nem sempre estão acompanhando o que a população pensa. Então, geralmente, o Poder Público acompanha o poder econômico e, no caso, a iniciativa privada vai, graças a esses representantes do Poder Público vai ter uma representatividade muito maior do que nós nesse conselho gestor e vai decidir o que vai ser feito na prática, onde será destinado o dinheiro que será arrecadado com a venda desse potencial construtivo, enfim. Nós temos que ficar muito atentos.

A proposta do Conselho Participativo foi de metade desses representantes da sociedade civil: moradores, representantes de movimentos sociais, representantes dos Conselhos Participativos; e a outra metade fosse dividida entre as empresas do Poder Público, para que ficasse equilibrado e que a população, efetivamente, tivesse voz dentro desse Conselho.

Outra coisa que indicamos como diretriz é que o dinheiro arrecadado não fosse utilizado apenas – como aconteceu com as outras Operações Consorciadas – em investimentos viários. Nós precisamos de equipamentos públicos na área da saúde e da educação, como CEUs e UBSs, e que esses equipamentos fossem considerados como prioritários e, também, que esse dinheiro fosse utilizado na despoluição do rio e em obras para melhoria, que acabasse com os alagamentos que acontecem em alguns locais dessa região.

A terceira preocupação nossa foi com a expulsão da população pobre.

Acho que os mecanismos de reserva de parte dessas moradias que serão construídas pela iniciativa privada, para fins de interesse social, têm que ser muito mais claros e, talvez, aparentemente, pelo que a gente discutiu na época, não consegui, ainda atualizar as informações. Não estavam tão claras como gostaríamos que fosse. Então acho que essas três diretrizes e a partir de agora com as discussões na Câmara, para que fosse efetivamente, analisada pelos nobres Vereadores e que fosse levada em consideração na hora de votação do projeto. Para que efetivamente essa operação consorciada fosse realmente, não apenas uma frente do sistema imobiliário que tem uma gana forte, mas que também fosse uma forma de mudança e de melhoria na qualidade de vida da população que já mora na região.

Boa noite a todos.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra o Sr. Carlos Leite, urbanista.

O SR. CARLOS LEITE – Boa noite! Minha pergunta é basicamente sobre a empresa. Sei que isso será debatido ainda a fundo, mas como estudioso do assunto, está aqui o nobre Vereador Nabil que sabe disso há bastante tempo, professor, estudioso, etc... Sou um ferrenho crítico das operações urbanas que de maneira geral elas trouxeram ganhos financeiros e muito poucos urbanísticos. A última que temos aí, Água Branca, ensaiou um projeto urbano, muito bom e essa aqui, pela primeira vez temos um projeto. O Gustavo enfatizou isso, tenho acompanhado, gostaria de dar os parabéns à população. Vai ter um projeto para ver, em sendo aprovado por essa Casa. Minha pergunta é para a Lei do Projeto, como vamos implementar. No mundo todas as grandes intervenções urbanas são feitas por meio de agência de desenvolvimento urbano e econômico. Então, queria, se for possível hoje, pedir ao Gustavo, para falar um pouquinho da composição da empresa, uma agência não é uma empresa, no mundo lá fora. O Casulo levantou aqui um perigo possível disso. Então gostaria de saber mais dessa empresa. Torço para que seja muito mais aos moldes do que temos na Europa, em Barcelona, São Francisco que uma agência de desenvolvimento e menos uma empresa, com acionistas.

Obrigado!

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra o Sr. Edilson Rebelo, da São Paulo Obras.

O SR. EDILSON REBELO – Boa noite a todos. Serei bastante específico. Uma operação urbana do tamanho desta, é lógico que vai trazer dificuldades a muitos. Imagino que o remédio, digamos assim, será em alguns casos, amargo, no que diz respeito as problemáticas envolvidas. A importância desses debates é justamente para que possamos diminuir o sofrimento que possa ser enfrentado.

Não só a SP-Urbanismo, está a frente das operações urbanas hoje na Cidade de São Paulo. A SP Obras desempenha um papel relevante na fiscalização dessas obras e principalmente com sua equipe técnica de engenheiros, arquitetos, analistas de diversas áreas que são os responsáveis, inclusive, pela gestão dos contratos, que existem. A SP Obras, inclusive foi elogiada dentro do cenário da Administração Municipal, pelo seu desempenho ano passado. Hoje se somarmos a SP Obras, e SP Urbanismo, talvez a gente encontre cerca de mais de 300 funcionários e técnicos especializados com *know-how* e expertises desempenhando esse papel junto às operações urbanas já existentes, que claro, podem ter sido, de alguma forma, cometidos alguns equívocos. Ou, talvez, não falaria dessa forma: 'equívocos'. Mas podem ser melhoradas suas atividades. Parece-me que isso vai bem mais de encontro à atual realidade da situação brasileira, então, melhorar duas empresas que já atuam nessa área especificamente do que criar uma nova.

Não queria exatamente fazer crítica à criação dessa nova. Eu queria, antes de mais nada, entender, para, inclusive, como representante da Administração da Prefeitura de São Paulo, ajudar a vender essa ideia junto a meus colegas e à população de maneira geral. Eu gostaria muito de entender essa lógica. Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Último orador inscrito é o Sr. Mateus Bueno, da SP Obras.

O SR. MATEUS BUENO – Boa noite a todos. Sou Mateus. Queria fazer algumas perguntas mais específicas sobre a empresa. Queria saber como será formada essa empresa; e se ela vai ter algum controle social; como será a mesa diretora dessa empresa; se ela vai ser composta somente da iniciativa privada; como vai ser essa composição; que setores da sociedade farão parte dessa empresa: serão os moradores; os movimentos sociais terão oportunidade de fazer parte dessa empresa ou não; ou seja, como será formada.

E mais uma questão: por que não valorizar, como meu colega acabou de mencionar, a SP Obras e a SP Urbanismo, que são empresas que são detentoras de conhecimentos específicos até mencionado pelo próprio Gustavo, advindas da Emurb – empresa da década de 70, empresa grande, detinha o conhecimento – que, da cisão, formaram-se duas e que ainda tem o conhecimento, com mais de 300 pessoas, com esse conhecimento específico e que já poderiam atuar em operações urbanas? Existe mesmo essa necessidade? Já sabemos muito

bem o que acontece com a formação de empresas. Vivemos na própria pele.

E, por último, não, penúltimo, queria reforçar um pouco a questão da fala: a SP Obras e a SP Urbanismo – principalmente a SP Urbanismo, que foi o foco – não são, não somos, meramente gestores. Somos gestores de qualidade e competentes.

E, por último, para acabar, gostaria de perguntar: já que está sendo vendida a ideia de se fazer uma operação urbana – que foi iniciada por esse caminho -, poderia fazer um preâmbulo, nas próximas audiências, explicando qual foi – já que se falou em 21 anos de Operação Faria Lima e 16 anos de Operação Água Espreada – o legado dessas operações. Então, retratar-se um pouco mais, porque estamos construindo um projeto para outra operação urbana, mas será que a população – já que estamos fazendo um processo democrático – tem conhecimento de qual é o legado das operações urbanas? Será que é a melhor estratégia? Não tenho essa absoluta certeza se é via operação urbana que conseguimos, pois não temos verificado, o que percebemos é um intenso processo de elitização da Cidade em pontos muito estratégicos por conta do mercado imobiliário.

Por isso, esse preâmbulo, nas próximas audiências, eu gostaria que ocorresse para ser vendida essa ideia. Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Encerrando as incrições, tem a palavra o Vereador Nabil Bonduki.

O SR. NABIL BONDUKI – Já foram colocadas muitas questões. Algumas delas eu até gostaria de discutir, mas acho que o Gustavo vai certamente se manifestar.

Quero fazer uma reflexão mais ampla um pouco sobre essa discussão de que o temos de novo nessa operação, no que ela consegue contemplar, como questões que em operações passadas não foram contempladas, e o que ela, talvez, possa ainda ser aperfeiçoada.

Acho que nosso papel, aqui, na Câmara, a partir de um projeto que foi elaborado, inclusive, já houve muitas audiências públicas no processo do Executivo, nós precisamos afinar essa reflexão, porque uma operação urbana é um projeto importante, estrutural e, inclusive, ele se sobrepõe ao zoneamento, mas não se sobrepõe ao Plano Diretor. O Plano Diretor estabelece algumas questões importantes que a operação precisa responder. Portanto, precisamos verificar em que medida a operação está respondendo.

Então, por que operação urbana? Essa é a primeira grande questão que temos de colocar. Por que operação urbana? A princípio, a operação urbana justifica-se à medida em que consegue, em primeiro lugar, ter um plano urbanístico para uma certa região que se deseja transformar.

É importante termos claro que, quando se define um perímetro de operação urbana, há uma intenção de alteração estrutural porque aquela região tem um potencial acima daquele que está cumprindo hoje. Só que essa transformação exige investimentos grandes para serem realizados e, geralmente, o Poder Público não tem condições de fazer isso com recursos próprios.

Então, é por isso que as operações urbanas estão situadas – e o Plano Diretor define onde elas podem acontecer -, geralmente, em regiões industriais, de glebas grandes, regiões que tenham viário insuficiente por um processo de fluência pública, e que tenham um potencial por estarem muito bem localizadas. Assim, o Plano Diretor estabelece que, nessas regiões, devem ser feitos, antes de mais nada – antes de se dizer se é operação urbana ou não – um plano urbanístico, ou seja, o que nós queremos que aquela região venha a ser, no futuro, de modo que a transformação que aconteça, aconteça de acordo com o plano.

Discutir, então, primeiro um plano. Independe da operação. A operação é um segundo momento. O primeiro momento é um plano: é isso que nós queremos? Estou colocando isso, pois, por exemplo, estamos com um movimento muito grande que está questionando a desapropriação em função do alargamento de uma rua e da implantação de uma praça, certo?

Bom, primeira questão a se verificar, sem discutir ainda a reivindicação de vocês, é: essa intervenção que está sendo proposta, ela se justifica à luz desse plano urbanístico? Ela é importante? Ela tem sentido? Essas questões são importantes e acho que seria importante o Gustavo colocar um pouco. Tem muitas pessoas questionando isso. O primeiro ponto é de se ter, então, um plano urbanístico.

O segundo, evidentemente, esse plano urbanístico para ser implantado exige recursos. Daí,

então, a opção pela operação urbana. A operação urbana é uma maneira de antecipar recursos, ou seja, o setor privado antecipa recursos através da conta Cepac para poder viabilizar esse plano urbanístico.

Temos, então, de discutir em que medida aquilo que está sendo cobrado – na venda dos Cepacs - está coerente com as vantagens que o setor privado vai ter na implantação dos seus empreendimentos imobiliários. Isso porque o setor imobiliário só vai investir ali se for vantajoso em relação a outros lugares da Cidade. Existem vários lugares na Cidade hoje onde há interesse imobiliário.

Você falou de frente imobiliária, na verdade há várias frentes imobiliárias, por exemplo, na Água Branca, o leilão de CEPAC foi, pelo que todos sabem, um fracasso, do ponto de vista de... É outra frente imobiliária importante, ainda melhor localizada do que a do Tamanduateí. Mas não conseguiu desempenhar. Nós temos outras áreas que não são áreas de operação urbana, são áreas onde se paga outorga onerosa.

De qualquer maneira, essa questão precisa ser avaliada, se o que está sendo cobrado de CEPAC efetivamente corresponde ao ganho que se terá - se será menor ou menor -, portanto é uma avaliação importante.

A terceira questão, que quase todos levantaram aqui, é sobre os benefícios que vai trazer para a população que mora lá, a que poderá vir morar e para a Cidade como um todo. Para a Cidade como um todo eu não tenho dúvida que o adensamento daquela região é positivo. Trata-se de região bem localizada, com sistema de transporte coletivo significativo, tem o trem, é cortada pelo metrô, está próxima do Centro, de polos de emprego, portanto isso corresponde ao objetivo colocado pelo Plano Diretor, que é trazer mais população para morar próximo de onde existem infraestrutura e emprego.

Não se pode fazer isso com prejuízo da população que mora na região. A grande questão que talvez possa ser um avanço nessa operação, para além de ter um plano urbanístico que é muito positivo e ser um avanço com relação às demais, é poder ter instrumentos que garantam, efetivamente, a manutenção da população que lá mora, porque não tem sentido a gente promover um adensamento substituindo moradores que estão ali.

Quando o Plano Diretor estabeleceu - a operação respeita isso - que 25% dos recursos auferidos com a operação urbana sejam utilizados em habitação de interesse social, teve um objetivo muito claro, que foi o de evitar que a operação urbana criasse uma ilha de elitização nessas áreas privilegiadas.

Foi um grande avanço, assim como é um avanço a existência em grande quantidade de ZEIS naquela região. Na medida em que há ZEIS terrenos que estão, portanto fora do mercado e nós temos recursos para comprar essas áreas e desenvolver projetos habitacionais, isso significa um avanço importante em relação às operações anteriores que, de alguma maneira, nós introduzimos sem uma lei, que é o Plano Diretor, na Operação Urbana Água Branca, quando se conseguiu 22% e o Plano Diretor introduziu 25%, com isso se garante uma possibilidade.

Mas há outros instrumentos que podem ser utilizados, como por exemplo, creio que deve se discutir a questão da desapropriação. Se isso deve, se é importante e se é fundamental. Em sendo necessária fazer a desapropriação, por que não oferecer – acho que essa talvez seja uma proposta importante que poderia se ter aqui. Por que não oferecer em contrapartida a essa desapropriação uma unidade habitacional em área equivalente à que a população já tem, na própria região. Essa medida pode ser um mecanismo que a operação ofereça de modo que ela possa viabilizar o plano urbanístico sem prejudicar aqueles que moram na região e que, portanto, com a desapropriação, seriam excluídos da área.

Sabemos que é muito frequente, a população desapropriada não consegue adquirir um imóvel na mesma região onde morava com o valor da desapropriação, sejam pelos mecanismos utilizados que geralmente são proponentes pelo Poder Público e que são, muitas vezes, insuficientes pela tramitação e pelas disputas judiciais. Muitas vezes o proprietário vai receber o resultado da desapropriação muitos anos depois e quando recebe, às vezes, até tem de abrir mão do valor do imóvel, porque enquanto corre o processo, ele tem de morar em algum lugar.

Por isso a operação precisaria, sobretudo nesses casos de desapropriação, pensar em algum instrumento que possa garantir o direito à moradia de quem já mora. Assim como, no caso de

favelas que estão incluídas na operação, como é o caso da favela da Vila Prudente, prever sua urbanização e manter sua população naquela região. Se estivermos tratando dessa maneira uma população favelada, também não poderemos tratar de maneira diferente o morador de uma região a ser desapropriada.

Teria vários assuntos a tratar, Vereador Dalton.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Seu professor Gustavo está ansioso para poder responder. Gostaria de ouvir V.Exa. por muito tempo.

O SR. NABIL BONDUKI – Encerrarei, mas antes, quero falar duas coisas. Muita gente levantou aqui as questões da empresa. Não vou falar a esse respeito porque também tenho dúvida. Já expressei ao Gustavo e ao Secretário Fernando de Mello Franco as minhas dúvidas sobre a empresa. É uma discussão que precisa ser aprofundada. Deveríamos até fazer uma audiência pública e um debate específicos sobre a empresa. Vieram outras questões, inclusive de funcionários de outras empresas públicas, acho essa uma questão complexa.

Realmente gostaria de falar sobre duas coisas importantes. Primeiro quero falar sobre a questão levantada pelo Kazuo da cota do terreno e do adensamento populacional. No caso de uma operação urbana, precisaríamos pensar essa questão não no âmbito de cada lote, como é no caso do zoneamento, como o Plano Diretor definiu, ou seja, em cada lote se estabelecer uma cota de terreno para garantir o adensamento populacional e não apenas o adensamento construtivo. Mas poderíamos pensar considerando um setor inteiro, ou seja, pensar isso de maneira mais integrada no âmbito do plano urbanístico.

Quero até perguntar ao Gustavo se existe algum instrumento que possa garantir isso, porque realmente é muito importante que exista adensamento populacional até para poder cumprir o que o Plano Diretor propõe, que é trazer a população para morar perto.

Em relação à cota da solidariedade também queria falar. É importante que isso também possa valer, porque é uma diretriz que o Plano Diretor estabeleceu e não cabe a uma operação urbana se sobrepor àquilo que o Plano Diretor definiu. Quer dizer, a operação deveria considerar o que o Plano Diretor definiu e garantir a cota de solidariedade em toda a área da operação. Não mexer nisso, até porque esse conceito precisa se consolidar.

Aí você já começa criando exceções, e isso pode gerar, inclusive, uma situação que, no futuro, outras áreas poderão ser excluídas, querer estarem excluídas dessa obrigação. É isso. Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Agora o Sr. Gustavo vai responder, Vereador Nabil Bonduki, gostaria de dizer que esse projeto tem algo de bom, mesmo sendo ruim: ele já fala como é a que a pessoa vai morrer com sua casa, ele anuncia quanto vai pagar por metro quadrado lá, na desapropriação. Então a pessoa já sabe. Então a pessoa pensa: “Vou morrer desse jeito”.

Então, vou chutar aqui, numa quadra fiscal que tem lá, vai pagar, só para vocês saberem, naquele miolo, em torno de R\$ 1,5 mil por metro quadrado. Então se sua casa tem 200 m2 vezes 1,5 dá mais ou menos R\$ 300 mil. Duzentos metros quadrados. Se você vai comprar qualquer imóvel naquela região, ou coisa parecida, o preço é de R\$ 8 mil ou R\$ 9 mil o metro quadrado. Quer dizer, é gravíssima. Não é que a desapropriação, tudo bem, tem a deterioração, a depreciação do imóvel, e estamos falando de imóvel novo, mas você está morando lá quietinho. Então, Vereador Nabil Bonduki, eu abordei isso antes de V.Exa., chegar que é a questão do equilíbrio. Exatamente o que o V.Exa. falou.

Eu já passarei a palavra, mas as pessoas falaram da empresa e eu não fiz as perguntas, até porque tivemos várias reuniões com nossa assessoria, com nossa consultoria, e eu tenho mais uma dez perguntas sobre essa empresa S/A. Algumas perguntas até vocês já colocaram, mas eu deixei para o fim, porque são muitas perguntas e se não ele nem consegue responder essa. Se não der para responder hoje, na próxima, certamente vamos discutir bastante essa questão dessa empresa. Tem a palavra o Sr. Gustavo.

O SR. GUSTAVO – Primeiro, obrigado pelas questões. São 35 perguntas que foram colocadas, obviamente, não sei se o Sr. Presidente vai me dar tempo para responder todas. Quanto tempo, uma hora?

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Temos previsto para terminar aqui às 10h.

O SR. GUSTAVO – Tenho, então, 20 minutos, um pouco mais. Queria só chamar a atenção para agregar essas questões. Vamos trabalhar em quatro eixos e, basicamente, apareceram quatro eixos de questionamento dentro desse universo de 35 questões. São 13 do Vereador Dalton Silvano, 6 do Vereador Toninho Paiva, 6 do Vereador Nabil Bonduki – mais abrangentes – e 15 da plateia, da audiência.

Basicamente, 4 eixos. Primeiro, um eixo de gestão tratando da empresa BT S/A e do Conselho Gestor. Na empresa, apareceram questões de controle e fiscalização, de forma e relação hierárquica com a Prefeitura Municipal, Administração Direta, apareceu questões dos ativos, outras questões que apareceram foi sobre a agência de desenvolvimento e ainda a questão dos empregados. Falaram dos empregados da SP Obras, da SP Turis, da Cohab, falaram da São Paulo Urbanismo, mas estão aqui presentes também – já fizemos essa discussão lá na SP Urbanismo, é importante – e também a questão do conselho gestor, sobre fortalecimento, sobre participação no projeto, sobre decisões no projeto e na implantação, e ainda sobre responsabilidades.

Outro eixo foi o instrumento de controle social. Foi falado de HIS, de cortiços, da cota solidariedade, da relação do Plano Diretor, do zoneamento e das ZEIS, foi mencionado densidade de relação quarta parte e CA, e setores dispensados dessa questão da quarta parte, dos equipamentos da possível territorialização, do programa de desenvolvimento e política pública dos equipamentos, e da relação de fixação dos moradores. Foi falado também sobre melhoramentos públicos, implantação de vias, de parques, de praças. Foi mencionada a questão do espaço público e da apropriação dos espaços públicos.

Inclusive, essa é uma questão muito importante que estamos vivendo na Cidade: a retomada dos espaços públicos, que é muito positivo para a Cidade.

Foi falado um pouco sobre como serão feitas as desapropriações, o preço da desapropriação, a relação do projeto com essa questão. E foi falado, no quarto e último eixo, de questões de viabilidade: o modelo de investimento, a questão do mercado, a relação dos investidores, a relação do projeto com o instrumento Operação Urbana, questões do processo participativo e do Conselho Gestor durante o processo de viabilidade da implantação da Operação. Foi falado sobre leilões de Cepac; o exemplo da Operação Urbana Água Branca foi mencionado, porque, inclusive, não foi bem sucedido. Foi falado sobre terrenos públicos que serão transformados em artigos da empresa, terrenos dominiais; e foi falado sobre o controle do preço da terra.

Foi isso que falamos nas 35 questões. Então proponho que façamos considerações sobre cada um desses quatro eixos. Peço desculpas se eu me esquecer de alguém. Se sobrar tempo, ou na próxima audiência, continuamos com o debate, afinal de contas entendi que temos oito audiências marcadas, então isso é importante para consolidar essa discussão.

É muito difícil transformar um projeto de desenvolvimento urbano em um projeto de lei, que é uma peça jurídica que, às vezes, não revela todas as questões do projeto urbanístico, principalmente não revela os porquês: como foi pensado? Quais são as leis associadas a essas questões? É uma situação muito complicada na São Paulo Urbanismo, quando pegamos uma ideia de desenvolvimento urbano e a transformamos em projeto de lei.

Um projeto de desenvolvimento urbano, no caso, a Operação Urbana, trabalha com os marcos regulatórios, com o Plano Diretor e com o Zoneamento. Se olharmos o Zoneamento e o Plano Diretor sobre esse território do Tamanduateí, encontraremos, por exemplo, uma enormidade de áreas de ZEIS, que são territórios para a produção habitacional de HIS da faixa 1 e da faixa 2, prioritariamente de formação pública, uma vez que são faixas que não são atendidas pelo mercado imobiliário.

Considerando isso como premissa para o meu projeto e, ao dividir esse projeto em setores específicos, boa parte desses setores terão grandes áreas em ZEIS de promoção pública, em que, por exemplo, a questão do CA, da Cota Parte, do tamanho da unidade, não são presentes nesse projeto, porque a questão das ZEIS, do número máximo de unidades, já está determinada pelo Zoneamento, como bem disse o Vereador Nabil. Então, não se consegue revelar na totalidade do projeto de lei tudo o que foi colocado, por isso que fizemos esse caderno urbanístico que está no [site www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br) onde tem parte do projeto de lei e outra parte mastigada, que é uma interpretação do projeto de lei com desenhos,

gráficos, etc., para ajudar um pouco a entender.

Respondendo a pergunta do nobre Vereador Toninho Vespoli, a participação popular foi muito importante no que diz respeito à minuta do PL, inclusive consolidando a existência de uma espécie de censo de população vulnerável em cortiços, em favelas, em imóveis degradados, como primeiro passo para o mapeamento das famílias a serem atendidas no projeto da Operação. Portanto, foi graças à participação dos movimentos, desse censo, que serão mapeadas, no início da Operação, todas as áreas. Aí sim, com a ajuda do habite-se, que é o sistema de mapeamento da Secretaria de Habitação, consolidar onde, quem e como terá direito ao atendimento.

Todo ano, aumenta a população em favelas, em áreas de cortiços; é um número muito variável. Mas o censo vai trazer isso. Então, esse avanço se deu graças aos movimentos sociais, pois foram eles que vieram com essa proposta; trabalhamos juntos, entre a minuta e o PL, para que isso acontecesse. Isso está posto na lei. Mapear a questão da vulnerabilidade social e trazê-la na questão do atendimento está garantido nesse projeto de lei desse plano urbanístico.

A cota de solidariedade, instrumento criado pelo PDE, é outro elemento importante. Ora, ela não faz sentido em setores que são majoritariamente áreas de ZEIS, também não faz sentido em territórios muito consolidados, como Alto do Ipiranga e Alto da Mooca, onde a escassez de áreas para edificação, inclusive com estoques muito baixos e estoques vinculados a um aproveitamento máximo de duas vezes, garante que muito poucos empreendimentos acontecerão diante disso. Ela também não faz sentido na área em que incentivamos o remembramento. Vale lembrar que é um território divergente, com áreas de terrenos muito grandes e áreas como Glicério ou como parte do Ipiranga, como o Hipódromo, onde os lotes são muito pequenos; como a própria Silveira da Mota, como os senhores mesmo relataram, onde há vários lotes, casinhas e comércios, um ao lado do outro, em que a possibilidade de se transformar num processo de desenvolvimento urbano é muito pequena. Para isso, existem incentivos e elementos que qualifiquem e garantem aos moradores, novos e existentes, possibilidade de melhorias. Nas outras áreas, onde é importante a ação do mercado imobiliário, a cota de solidariedade se faz presente.

Analisar as ZEIS, as cotas, as HIS, os censos, as densidades, as cotas partes, os setores dispensados, é importante e presente em vários marcos regulatórios para montar o arcabouço de atendimento social dessa Operação. A isso, se somam os equipamentos.

Passamos pelo exercício de territorializar equipamentos: “Esse terreno será uma escola; este terreno será uma creche; este terreno será um posto de saúde”. Mas, ao longo do processo histórico de formação da Cidade, percebemos que isso não funciona, é arriscado, porque pode criar sobrevalores na terra, antecipadamente, que geram mais ainda especulação e aumentam o custo do terreno. Para isso, usamos o PDE, porque, se já trazia 25% para a habitação, por que não trazer 15% para equipamento? Assim, cada política pública setorial, no seu tempo, definirá o equipamento.

Nos próximos 30 anos, haverá um decréscimo da população na cidade de São Paulo. Previsões do IBGE mostram que, em 2040, 2050, a curva de crescimento da população descera, porque já está estacionada. Alguns equipamentos que fazem sentido hoje podem, daqui a 15 anos, não serem implantados, ou devem ser substituídos. Por isso, é muito arriscado, nesse momento, já que não temos bola de cristal – nem queremos ter – nem verdade absoluta de definir quantas creches, quantas escolas e quantos postos de saúde; mas podemos, sim, reservar alguns milhões de reais cravados no projeto, pela lei, para a destinação desses equipamentos. Aí que entra o papel do Conselho Gestor. Por que definir faseamento, por onde começo a obra agora, se é o Conselho Gestor formado paritariamente pelo Poder Público e pela sociedade civil que tem a responsabilidade e o direito de debater com a sua comunidade e definir por onde começar, quando começar, de que modo começar e que equipamento fazer? Não me parece transparente e democrático definir fases de implantação nesse momento, mas parece assertivo determinar que o Conselho, por representantes eleitos e indicados, possa no debate público, ao longo do processo de implantação, definir esse faseamento, definir que escola é boa, que tamanho tem: é um território CEU, com três, quatro equipamentos, ou é uma simples creche, num pequeno lote de

5 por 30?

Essas questões não devem e não podem aparecer nesse momento. O que deve aparecer nesse momento são instrumentos que garantam a realização disso. Por isso, a força do projeto, a força da insistência do projeto, que traz melhoramentos públicos, traz alargamentos de vias, conexões com as estações, 12 novos parques.

Vou me dirigir diretamente ao grupo da Silveira da Mota, que conheci na última audiência, inclusive, está de parabéns pela mobilização. Até suscitei vocês a se mobilizarem. É importante essa mobilização para vermos melhor o que acontece.

Na Silveira da Mota – vou me dirigir a eles, peço permissão, porque estão em bloco aqui e haverá outras audiências com outros grupos, aos quais poderemos nos dirigir -, como foi pensado a questão do Cambuci, por exemplo?

O alargamento da rua foi pensado para a continuidade da Oto Alencar, que já tem outra dimensão que é o prolongamento em direção ao Glicério.

A Oto Alencar foi realizada nos anos 50, foi construída entre os anos 40 e 50.

Existe uma lei de 1950 que propôs o alinhamento da Oto Alencar desde o Glicério até a Avenida do Estado, e a gente usou esse alinhamento já existente.

Então, para fazermos a rua, não estamos criando nada do que já não existe desde os anos 50. Ora, mas como eu moro lá e desde os anos 50 tem esse alinhamento? Tem. Está no projeto de lei 3.836 de 1950. Nós aproveitamos esse alinhamento viário.

O que é o alinhamento viário? Não é a desapropriação da casa, da moradia ou do comércio. O alinhamento viário é uma previsão e a garantia de que no tempo, em algum momento, desenvolvendo a operação, irá passar por aquele lugar um melhoramento público.

O melhoramento viário foi inventado por esta Cidade lá com Prestes Maia, quando criou o plano de avenidas. Nós temos melhoramentos viários na Cidade deste os anos 40 e que não foram executados. Nessa região, por exemplo, é de 1950; tem de 47 e 46. Há vários alinhamentos viários neste sentido.

Então, nós aproveitamos esse alinhamento viário para fazermos a via. Nós não aproveitamos – e vocês têm toda a razão – o alinhamento viário para fazermos o parque, que é de 8 mil e 900 metros, mais ou menos a metade do Parque Buenos Aires, de Higienópolis; é um parque linear que serve boa parte de imóveis que vão ser desapropriados ou seriam desapropriados pelo alinhamento viário, lembrando que a gente nunca usou a desapropriação no processo porque ela não é a única forma nem a mais bem quista de acesso à terra no melhoramento público. É uma das formas: há a doação, parcelamento com destinação, uma série de leis e instrumentos que acessam a terra para fazer rua, parque e praça. A desapropriação talvez seja a última instância. É um meio e não um fim. O fim é a produção do parque, a rua etc. Mas temos que debater e trazer isso para o debate. Ela foi bem colocada ali porque tem uma questão de drenagem, de áreas verdes e de lotes resultantes da avenida.

Além de, claro, Vereador, como está apontando isso, podemos fazer esse debate e esclarecer, receber sugestões e encontrar soluções. Devemos fazer isso, mas é importante esclarecer de onde vem esse alinhamento viário.

O alinhamento viário vem do aproveitamento de uma lei de 1950, que fala da rua, a continuação da Oto Alencar, mas não fala da praça, que é uma proposta nossa. Vamos debater a praça, o parque.

É importante debatermos isso na questão dos espaços públicos que a Cidade vem debatendo. Praça e parque não é lugar de vulnerabilidade. É lugar de contemplação, de lazer, de encontro da família etc. E isso vem se transformando em São Paulo. Se não tivemos isso até agora, temos a certeza de que teremos daqui por diante porque isso é fato na Cidade. Mas vamos promover esse debate.

A questão do valor da terra é importante. Não criamos isso. Foi o Plano Diretor que trouxe esse cálculo. Essa tabela está, basicamente, no artigo de cálculo de valor de contrapartida para desapropriação na terra definido pelo Plano Diretor. Nós só colocamos números. E esse não é o preço que a gente vai pagar.

Para esclarecer, como é que funciona uma desapropriação? A desapropriação tem dois tipos de preço: o preço da terra e o da benfeitoria. Benfeitoria é o edifício, a casa, o comércio, o

galpão, o que estiver em cima do terreno.

Esse valor proposto é o valor de referência de avaliação do terreno.

Como funciona uma desapropriação? A desapropriação tem dois tipos de preços, o da terra e da benfeitoria. A benfeitoria é o edifício, a casa, o comércio, o galpão, o que for que estiver em cima do terreno. Esse valor que está posto é o de referência de avaliação do terreno e não da benfeitoria. Então, não dá para falar: meu terreno tem 200 metros vezes 1.500 e dá isso. Vocês fizeram essa conta, tenho certeza disso e isso assusta vocês. Isso é uma questão de debate e explanação. Podemos explicar e não é bem isso. Eu não vou detalhar isso agora, mas posso detalhar em outras audiências ou em particular depois que acabar.

É importante ter obras iniciais na operação para que ela se transforme e alavanque esse processo e daí o papel do Poder Público. Temos uma cultura na cidade de São Paulo de que em território da Operação Urbana a Administração Direta não põe a mão. Eu não faço nada, a Operação Urbana que se vire com isso. Então, eu não posso propor no território da Operação Urbana, como bem disse o Artur, um ranking de obras sem fim porque o recurso que vou arrecadar é para fazer obras finitas. Então tem de fazer o debate se isso é verdade na Operação Urbana ou se vamos mudar esse debate na Cidade. Isso é muito importante para o nosso processo.

A questão da alavancagem que se refere a questão do Poder Público ou da Administração Direta participando nas obras iniciais e nos primeiros é importante. É uma maneira autorizativa que pode deixar isso claro. Ao escrever uma lei, deixamos isso bastante claro.

Sobre a viabilidade, é claro que o que viabiliza isso são os recursos advindos da venda de potencial construtivo adicional. Então, é da transformação construtiva. É isso que financia. Ter um parque ou uma creche na frente da minha casa o dinheiro que financiou isso na Operação Urbana vem da contrapartida paga pelo mercado imobiliário sobre a construção de potencial adicional ou paga por um proprietário que queira construir mais que uma vez a área do seu terreno. Se eu quiser construir um triplex de uma vez e meia, eu também vou pagar. Eu posso não ser incorporadora imobiliária, ser proprietário de um lote ou industrial, mas vou pagar isso também. É esse recurso que financia a Operação.

Se não houver esse recurso, não há como aportar financiamento para as praças, creches, escolas, postos de saúde, parques, drenagem, tudo aquilo que é positivo em termos de infraestrutura. Aí está a relação do projeto da Operação Urbana.

Esse pode não ser o melhor projeto do mundo, mas é o projeto possível no financiamento calculado para esta Operação e foi por isso que tomamos a liberdade e coragem – e agradeço a equipe da São Paulo Urbanismo por isso – de publicar notas técnicas de como é que fizemos esses cálculos. Aqui está a transparência de como chegamos a esses números. Todas as fórmulas, artigos, como que o PDE responde a isso tudo, isso não faz parte do projeto de lei, isso é uma iniciativa da equipe que coloca à disposição com transparência pública toda a sabedoria acumulada de como se faz um processo. Isso é importante. Não somos dono da verdade, pode estar errado, mas vocês têm como saber se está certo ou errado e, por favor, compartilhem conosco se isso não estiver correto.

O processo participativo que é outra nota técnica que tem todas as atas, lista de presenças, reuniões, fotos, tudo do processo também é uma maneira de mostrar como a sociedade participou. Devemos ter clareza de que se a gente não soube naquele dia, não quer dizer que não houve. Aqui tem milhares de pessoas que também souberam e, portanto, participaram, assim como estamos participando hoje. Esse processo participativo foi fundamental para a construção do projeto, processo esse que levou à questões de definir o programa de intervenções, o programa social, ambiental e tudo o que tem de positivo dentro do projeto.

Nesse projeto, inclusive no processo, está exposto que terrenos dominiais poderão ser transferidos para a empresa gestora. O que são terrenos dominiais? Não são todos os terrenos públicos, são os terrenos não afetados por serviços especiais do Poder Público. Isso está no Código Civil, na nossa Lei Orgânica, que é base também para o nosso projeto. Tudo o que a Lei Orgânica, o PDE e o zoneamento falam não estou falando aqui. Eles estão associados e é o conjunto disso que monta o projeto. Terrenos dominiais são aqueles terrenos vazios, que não servem para uma finalidade momentânea ou que não estão afetados. Residuais de

alinhamento viário, pedaços de terrenos, há muitos terrenos na Cidade que acontece isso. Estamos querendo agregar esses terrenos para dar a eles uma destinação, equipamento, habitação, novas praças. Isso foi tudo mapeado e podemos construir isso no processo.

Por fim, para não exceder, são muitas perguntas e não estou respondendo todas, mas comentando a questão da empresa. O Dalton já falou muito bem, é uma questão delicada. Há muitas perguntas a fazer, não sei se vou responder, só quero apontar alguns caminhos. Primeiro, pelo Conselho Gestor que é gestão. É ele que fiscaliza a empresa, que tem responsabilidade. É formado paritariamente pelo Poder Público e pela sociedade de maneira igual. São nove representantes de cada um, inclusive, vários representantes eleitos pelo voto direto dos moradores e trabalhadores. Aprimoramos as experiências da Água Branca e vimos aprimorando experiências de outras operações.

Esse Conselho Gestor dá as etapas, põe o que é prioritário, fiscaliza como está sendo feito no tempo e é o órgão democrático do controle social. Não achamos que demarcar tudo isso neste momento seja controle social. Muito pelo contrário, temos muito mais chance de se equivocar nesse processo de transformação. E isso pode custar caro para a Cidade no futuro.

Essas responsabilidades do Conselho Gestor também estão expressas no órgão. Quanto ao ente específico empresa, não estamos criando muitas empresas no Município. Aliás, estamos criando empresas que vem de outras empresas. Os colegas da Cohab, da SP Obras e da SP Turis sabem que a SP Obras e São Paulo Urbanismo vieram da cisão da Emurb. E quem trabalhou na Emurb sabe que ela lida com operação urbana consorciada desde 2001, a primeira operação urbana Água Espriada, que é consorciada. A operação urbana Centro e Faria Lima não eram consorciadas, não tinham um programa de obras definidos com a questão do recurso do Cepac. Era outra maneira de gestão, nem Conselho Gestor tinha.

Então esse processo recente tem 12, 13, 14 anos. A Emurb nunca viveu a vida inteira de operação urbana, muito pelo contrário. Isso é recente na história da Emurb que tem expertise sim, mas no processo das operações na Cidade houve uma dissipação do processo. Não é à toa que a São Paulo Obras hoje não cuida só de operações urbanas. Não é à toa que a Cohab cuida da Cidade inteira, não cuida de operações urbanas. Não é à toa que a SP Turismo cuida de todos os eventos da Cidade inteira, não de operações urbanas. Não é à toa que a SP Negócios, a SPDA, a Prodam, a CET e SP Trans cuidam da Cidade inteira.

Só que os territórios da operação urbana, como há um projeto fechado porque tem um projeto chancelado por lei nessa discussão e um recurso autoaplicável e autossustentável, as lições aprendidas nesse processo parecem assertivas de que se crie um foco nisso. A SP Urbanismo não pode fazer isso pela lei atual de 2009. Talvez possa. É um debate que temos de fazer, mas pareceu muito assertivo criar uma empresa de propósito específico focada só nisso, para implantar o programa de intervenções.

E aí vem o primeiro passo, nós não temos maturidade nesse momento, pelo menos entendemos, de criar uma empresa que faça tudo. Não vai substituir o Subprefeito, o Secretário da Habitação, de Siurb, de Governo, de Negócios Jurídicos, de Desenvolvimento Urbano. Ela só vai implantar o programa de intervenções, que é uma lista de itens constantes do projeto de lei. É só para isso que ela serve. Não faz gestão do território, não vai cuidar da praça. Pode até cuidar se no debate público chegarmos nessa maturidade, mas nesse momento não. Ela é pequena e tem um objetivo específico: implantar o programa de intervenções. Isso precisa ser dito e de maneira precisa e articulada.

Não quero me aprofundar nisso, mas acho louvável a questão da diretoria de empregados, por exemplo, de várias empresas se preocuparem com essa questão. É importante, mas temos de ter clareza aonde esse debate quer chegar para que sejamos responsáveis e para que possamos juntos construir um processo adequado.

Peço desculpas, há inúmeras questões, não quero me prolongar. Estarei à disposição junto com a equipe da SP Urbanismo em todas as oito audiências e poderemos detalhar, especificar e melhorar cada fala.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Já estamos praticamente encerrando e tenho aqui a relação das audiências públicas, terça-feira, dia 10 de maio, haverá a audiência no setor do

Cambuci, subsetor Lavapés e Alberto Lion, na Av. Lins de Vasconcelos, nº 804. Até para marcar audiências públicas temos enormes dificuldades para conseguir os locais. Íamos fazer no Polo Cultural, mas infelizmente tivemos problemas.

Gustavo, não é para responder agora, depois posso mandar por escrito, com relação às empresas – até com a ajuda da nossa assessoria – estudamos bastante essa matéria e apontamos algumas questões.

Primeira questão, a SP Urbanismo não teria condições de gerir essa operação urbana? Depois, quem poderá participar dessa empresa, que já foi uma pergunta feita aqui, o Estado, o Município, investidores, porque a grande preocupação é como vão abrir o capital. Já foi dito aqui que o Governo acaba ficando com 51%, em seguida os empreendedores ficam com 49, ou seja, o poder de fogo dos empreendedores acaba sendo muito grande. É uma questão que tem de ser discutida.

Também, por causa das questões do artigo 66, há dúvidas com relação à viabilidade econômica dessa nova entidade. Outra questão, estamos com a lei complementar 102, do Rio de Janeiro, que criou a Companhia de Desenvolvimento Urbano, do Porto Maravilha, que é bem mais abrangente e clara na composição da diretoria. É uma pergunta que vai ficar aqui para futuro debate, por que não especificar e detalhar a diretoria?

E ainda, por que o Conselho Fiscal é permanente? Então é uma questão abordada por nossa consultoria. Outra questão, há uma omissão com base no Art. 37, inciso 11, da Constituição Federal, com relação à remuneração do pessoal, então para que amanhã não corramos o risco de ter os tetos do ponto de vista constitucional.

Mais uma coisa que não aparece na lei do Rio de Janeiro, Porto Maravilha. Há a obrigatoriedade, a especificação de apresentação de vários relatórios, inclusive, enviando as cópias para a Câmara Municipal e Tribunal de Contas, porque na medida em que há mais transparência há mais poder de fiscalização e se atraem mais investidores.

Ainda, no Art. 61, § 1º, a questão da integralização do capital pelas glebas e lotes municipais dominiais. A grande questão nesses aportes é a autorização legislativa. Não está claro que há a necessidade de autorização legislativa. Então deveria reforçar que é mediante a autorização parlamentar, na forma da Lei Orgânica do Município.

E praticamente a última questão aqui, tem a questão do controle finalístico, quando é que vai terminar, pode vender os Cepacs até 2050. Quando é que termina? Vocês colocaram bem, mas a questão da distribuição da reserva técnica, cujo nome poderia ser saldo disponível, 777 mil, que, pelo que está colocado, fica até de responsabilidade da diretoria, da administração sem passar inclusive pelo Conselho Gestor. Então, tem uma proposta, uma ideia, para discutir, da distribuição proporcional da reserva técnica limitada aos 3% e o saldo tem que passar pelo Conselho Gestor, ou toda reserva técnica tem que passar pelo Conselho Gestor porque aquela que era mais restritiva era toda a reserva técnica e tem que passar pela Câmara, já que foi aprovada aqui a redistribuição por setor.

Eu não vou me alongar mais. Era essa a questão. Podem entrar no *hotsite* www.camara.sp.gov.br/tamanduatei. Lá vocês vão encontrar um ícone de participação onde vai estar o projeto de lei, mapas, quadros, notas técnicas do Governo, análise técnica desta Relatoria e a data das audiências públicas. A próxima será no dia 10 de maio, terça-feira, às 19h; no dia 12, quinta-feira, na Vila Prudente/Vila Carioca, no Círculo dos Trabalhadores Cristãos, na Rua José Zappi, 120, também às 19h; no dia 16 no Clube Atlético Ipiranga, 475; no dia 17 na Câmara Municipal, com a temática meio ambiente - ilhas de calor e drenagem em áreas contaminadas; no dia 21, com a temática habitação no CEU Heliópolis, na Estrada das Lágrimas, onde há concentração de bastantes movimentos de habitação; no dia 23, trânsito e transporte, aqui na Câmara; no dia 24 no Parque da Mooca, no Senai Theobaldo de Nigris; no dia 26, feriado; no dia 30, devolutivas.

Todas essas informações estão no *site*. Teremos a oportunidade de continuar esse debate.

Passo a palavra ao Vereador Nabil Bonduki.

O SR. NABIL BONDUKI – Eu acho que é importante para o nosso processo de discussão do projeto dizer que o formato audiência pública, que é necessário regimentalmente, às vezes não nos permite escolher alguns temas centrais para um debate aprofundado, entre a Câmara e a

SP Urbanismo, que propõe o projeto, com o público.

Sugiro, então, que identifiquemos alguns temas, porque senão, como hoje, corremos o risco de ter outras audiências públicas que repetem vários questionamentos sem que possamos aprofundar o debate específico. A questão da empresa, por exemplo.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não, só tem essa que ficou de fora, Vereador. Há várias audiências temáticas, e V.Exa. está falando uma coisa que eu acabei de falar. Essa não está especificada, mas não há problema em marcar uma audiência pública. A audiência da habitação é temática e meio ambiente é temática.

O SR. NABIL BONDUKI – Mas deixe-me explicar melhor. Estou dizendo que o formato da audiência pública não é o mais adequado. Talvez fosse mais adequado fazermos, por exemplo, sobre empresa, na qual podemos falar sobre a desapropriação. Nós traríamos aqui duas, três pessoas juntamente com a SP Urbanismo, obviamente, para discutir o assunto, aprofundá-lo, fazer um condicionamento um pouquinho mais estruturado para poder inclusive dialogar para avançar.

É só uma sugestão. A questão da desapropriação, por exemplo, essa via, o fato de ter um projeto de alinhamento viário dos anos 50 não quer dizer que necessariamente para hoje a via é importante. Eu gostaria de analisar para ver se é ou não importante.

É nesse sentido que digo que, às vezes, poderíamos selecionar alguns pontos bem focados e fazer um debate.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Vereador, nós vamos fazer quantas audiências públicas forem necessárias. V.Exa. é especialista em audiência pública, porque fez inúmeras, mas nós estamos exatamente fazendo aquelas que são as padrões, as que V.Exa. já fez e não me lembro de V.Exa. ter feito alguma mais detalhada. De qualquer forma, a sugestão é boa, até porque o problema das desapropriações é grave. Para mim, em poucas palavras do que foi falado e explicado, nós temos que pensar num diálogo, numa solução, porque, mesmo que já esteja no Plano Diretor, a pessoa tem que estar consciente daquilo que está ocorrendo, porque o problema é grave.

Agora, vou repetir: audiência sobre o meio ambiente, uma matéria que todos discutem, será no dia 17; sobre o transporte, tem o problema da linha laranja do metrô; que as pessoas já estão pensando que vai passar no Largo do Cambuci em 1950, 1940, já querem saber onde vai ser a estação do metrô lá. Então, temos que convidar o pessoal do Metrô para vir aqui explicar, para falar se já foi feita ou não a Licença Prévia Ambiental. Já estão achando que o metrô vai passar na Silveira da Mota.

Sobre a habitação, se você quiser fazer, tudo bem, mas não adianta fazer uma audiência pública se não tem muita coisa a mais do que pode ser dito na audiência pública do Cambuci. Mas podemos fazer outra, não tem problema.

V.Exa. tem outra sugestão?

O SR. NABIL BONDUKI – Não, não. Nós só poderíamos depois discutir para ver...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Você está falando em individual?

- Manifestação fora do microfone.

(NÃO IDENTIFICADO) – Se V.Exa. me permitir, eu queria concordar, porque eu acho que as perguntas são feitas, tem interpretação, estão colocadas no microfone, e é diferente de quando se escreve. É um pouco que o Vereador Nabil disse, uma adaptação do formato. É claro que eu posso me dispor a escrever tudo que eu entendi aqui. Eu não sei se estarei respondendo, porque eu também não sei se interpretei a maneira como a pessoa quer, porque isso não estará escrito, terá sido falado. Se é gravado, nós vamos ter que ouvir três horas de novo, podendo escrever de novo, mas isso não garante o processo. Talvez, nas próximas audiências, nós possamos, como o *hotsite* está fazendo propostas das fichas, essas podem ser enviadas a nós e nós respondermos. Talvez, então, convidá-los a escreverem no *site* exatamente a dúvida, porque assim ficará muito fácil para nós darmos o retorno dessa dúvida. Acho que aí, sim, receberemos o que exatamente o que precisamos e retornaremos. Nesse formato, é bastante penoso.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Como já disse, no *hotsite* da Câmara Municipal de

São Paulo, vocês podem preencher o nome e RG para sugestão, pergunta, dúvida, reivindicação para que possamos dar andamento ao processo.

Agradeço a todos a presença.

Não havendo mais nada a tratar, dou por encerrada a presente audiência pública.