



FL. Nº  
Anexo – notas taquigráficas  
Proc. nº  
CMSP – NOME DA CPI  
Nome - RF

**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: CLUBE ATLÉTICO YPIRANGA

RUA DO MANIFESTO Nº 475- IPIRANGA

DATA: 16/05/2016

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Intervenção simultânea ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone
- Tumulto

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Boa noite. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente declaro abertos os trabalhos da 9ª audiência pública, de 2016, para tratar do PL 723/2015, que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A. Estão presentes os Srs. Vereadores Gilson Barreto, na presidência, e Dalton Silvano, relator do projeto.

Convido para compor a mesa o Sr. Gustavo Paterzani Rodrigues, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, representando, neste ato, o Sr. Fernando de Mello Franco, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Registro e agradeço ao Sr. Antonio Elias Abud, Presidente do Clube Atlético Ypiranga. Esta audiência vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo* desde o dia 5 de maio de 2016, foi publicada no jornal *O Estado de S. Paulo* no dia 6 de maio de 2016, e na *Folha de S. Paulo* no dia 9 de maio.

Informo também que esta reunião está sendo transmitida pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br), link “Auditórios Online”.

Primeiro iremos ouvir o Dr. Gustavo, que fará uma explanação sobre o projeto. Por favor, Dr. Gustavo.

**O SR. GUSTAVO PATERZANI RODRIGUES** - Boa noite a todos. Obrigado pela recepção no Clube Atlético Ypiranga.

Vou apresentar um pouco do processo dessa Operação Urbana. Estamos na quarta audiência promovida pela Câmara Municipal de São Paulo. Já fizemos inúmeras audiências pelo Poder Executivo deste projeto que nos é tão precioso que é a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Estamos trabalhando há mais de quatro anos nesse projeto e são bairros do Tamanduateí porque envolve sete bairros que estão localizados ao longo do Rio Tamanduateí desde que ele entra no Município de São Paulo, perto da divisa de São Caetano, na região de Vila Prudente e Vila Carioca até sair do território no qual o limite é a Avenida Alcântara Machado, Rua da Mooca, chegando ao Parque Dom Pedro. A operação urbana foi montada e ela é um processo de projeto que envolve a transformação de um território ao longo de um tempo. É uma proposta urbanística, ambiental, social e econômica que traz consigo uma série de atributos relativos à melhoria da mobilidade, da promoção de habitação de interesse social, da promoção de equipamentos públicos, da valorização do patrimônio histórico, do aumento da oferta da oportunidade de trabalho com incentivos econômicos agregados, que tem por único objetivo transformar a região, melhorar a região seguindo as diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município.

O projeto de lei, que foi proposto para isso, transforma uma proposta urbanística de desenvolvimento urbano em uma lei, que deve ser cumprida ao longo dos próximos 25, 30 anos, que é o prazo de implantação e de transformação desse território da Cidade. Ela foi feita com base e com lições aprendidas de operações urbanas anteriores. Não é a primeira vez que a cidade de São Paulo faz uma operação urbana. Se ela for aprovada, será a quarta operação da Cidade, operação urbana consorciada. Temos outras três já implementadas, como a Faria Lima, Águas Espraiadas, Água Branca e dos Bairros de Tamanduateí seria a quarta. Temos uma quinta, que é a Operação Urbana Centro, que não é consorciada e já explico essa diferença, que ela deve ter o início de sua revisão ainda neste ano.

O que é Operação Urbana, quais são as suas diretrizes, como ela se viabiliza no tempo

e financeiramente, como foi elaborado esse projeto, como o projeto de lei está organizado e quais são as suas diretrizes urbanísticas através do projeto de intervenção urbana. É uma operação que contém consigo um projeto, definições específicas das melhorias que serão realizadas naquele território.

Aqui, um pouco, ilustrações e as apresentações terão ilustrações de como se espera ficar esse território, explicando um pouco as benfeitorias que acontecem na operação.

A operação possui um plano urbanístico, que tem como premissa transformar a região, visando o aumento de moradores da oferta de empregos. Para isso, será necessário criar condições de melhor mobilidade, mais espaços públicos, melhores conexões viárias, mais equipamentos públicos, ofertar habitação de interesse social, resgatar e cuidar do patrimônio histórico e melhorar as questões ambientais através da drenagem, da descontaminação de solo e da oferta de parques e áreas verdes.

Esse gráfico mostra um pouco como foi feito o processo. Foi feita uma leitura territorial, um diagnóstico da área, cenários de desenvolvimento montando um programa e, aí, feito o projeto. Esse projeto é dividido em três partes. A primeira, projeto urbanístico, que traz o problema de intervenções, que é o plano de obras da operação e todas as benfeitorias que ali acontecerão. A segunda parte é a viabilidade econômica de como ela se financia no tempo. E, por fim, as estratégias de gestão, como ela será implantada ao longo do seu processo.

Ela está prevista no Plano Diretor Estratégico do Município, da Lei 16.050, de 2014. Esta lei prevê a transformação de toda essa área em rosa, que é a macroárea de estruturação metropolitana, e especificamente em vermelho, ali, é o território da Operação Bairros de Tamandateí, objeto de nossa conversa de hoje.

Há seis questões importantes para entendermos o projeto.

Primeiro, há uma condição heterogênea do território. Da Mooca à Vila Prudente, do Cambuci ao Sacomã, Heliópolis, você tem diferenças no território: tipos de pessoas morando de maneiras diferentes; mais ou menos ofertas de equipamentos; melhor ou não transporte público; questões de patrimônio, de meio ambiente. Isso é bastante diferente. Lidar com essas diferenças é uma questão importante do projeto, saber aceitar essas diferenças e saber valorizá-las na maneira adequada.

A segunda questão é que há muito emprego na área, muitos processos produtivos, seja no comércio, em serviços das ruas comerciais específicas ou principalmente nas áreas industriais e logísticas. Estou falando especificamente da Vila Carioca e da Henri Ford onde tem uma série de indústrias que trabalham com a transformação de matérias primas com a produção de tecnologia e também com a questão logística, uma vez que está muito perto do sistema Imigrantes/Anchieta, da linha de trem que vai para o porto de Santos, etc. Questões ambientais também são importantes, uma vez que há diferenças de solo contaminado, de áreas muito quentes no território, de áreas com problemas de drenagem, que alargam nas chuvas porque a várzea tem condições heterogêneas nesse sentido. Há questões de caráter histórico, o monumento do Ipiranga, as indústrias da Mooca, o Patrimônio Histórico tombado, casas históricas. Uma série de exemplos de arquitetura histórica da construção da cidade. Há o fim dos estoques do direito de construir do zoneamento e do Plano Diretor, que traz uma outra lógica de abordagem da cidade e tem as lições aprendidas das outras operações que fizeram com que a gente aprimorasse os instrumentos e aprendesse com os erros das outras operações para construir uma cidade melhor, mais equilibrada, e trazer o investimento que é produzido na região da cidade para a transformação da região.

O projeto foi pautado no adensamento construtivo vinculado a uma qualificação do

ambiente urbano. Essa é a premissa principal do projeto. Para isso foi feito um projeto de intervenção urbana, que a gente chama de PIU e esse projeto vai ser financiado pela venda do direito de construir, por um título mobiliário chamado Certificado Potencial Adicional de Construção, o Cepac. É a venda desse potencial que garante o recurso para a implantação do Programa de Obras do Programa de Intervenções, para viabilizar mobilidade, o sistema viário, os equipamentos, os espaços públicos, os parques, áreas verdes, o patrimônio histórico, as escolas, creches, os postos de saúde, a oferta de Habitação de Interesse Social.

Nós andamos um longo percurso para chegar até aqui, com várias audiências, debates, oficinas e workshops, ao longo de mais quatro anos de trabalho. Todo o processo participativo proposto pelo Executivo está publicado no site gestão urbana, com todas as atas de reuniões, listas de presenças de quem participou. Todas as sugestões que foram feitas para aprimorar o projeto. O projeto tem seis capítulos: disposições gerais que contém seus objetivos, regras para o uso e ocupação do solo, que são a forma de determinar a forma e regramento de construção dos terrenos privados. O Programa de Intervenções, que são os melhoramentos públicos, o terceiro capítulo. O quarto fala sobre potencial de construção, Cepac e destinação de recursos, o quinto fala de gestão e o último fala das disposições finais transitórias, que é a conclusão do projeto. Aqui um breve relato. A gente tem um material para download, que é um caderno urbanístico que contém todas as propostas e tudo aquilo que foi discutido no processo de projeto para chegar até essa proposta urbanística.

O projeto tem três questões: as estratégias, o plano urbanístico e a gestão territorial. As estratégias estão pautadas pelo Plano Diretor Estratégico e são nove estratégias. A primeira é socializar os ganhos da produção, aquilo que é produzido no território fica no território. Isso é importante colocar. Nós temos aqui o (palavra ininteligíveis) da produção uma série de recursos que serão advindos da venda de Cepacs empregados na formatação e na viabilização do Programa de Intervenções. Tem recurso específico carimbado para a produção de habitação social e equipamentos públicos além do restauro e reconversão do patrimônio histórico. Tem recurso especificado para a mobilidade, para o sistema viário, para os parques e áreas verdes e para outras intervenções necessárias no território. Todas as intervenções estão propostas na lei. E, quando aprovadas na lei, na forma de lei, deverão ser cumpridas.

O programa de intervenção de uma operação urbana é aquilo que foi pactuado entre a sociedade, o poder público, na forma de lei, para a transformação do território. Por isso a importância do projeto que determina esse Programa de Intervenções. Vai determinar onde são as ruas, parques, praças, onde serão qualificados os territórios com a promoção de habitação social e de equipamentos, quais patrimônios históricos poderão ser reconvertidos e adquiridos. Tudo aquilo que vai trazer melhoria e desenvolvimento para a região. Assegurado o direito à moradia digna é a segunda estratégia, e isso é feito através do adensamento construtivo, potencializando uma região central, trazendo mais gente morando perto do emprego, e também com a oferta de habitação de interesse social. Quanto à habitação de interesse social, até 20 mil famílias poderão ser atendidas com esse processo.

A terceira estratégia é a melhoria da mobilidade urbana, é uma região que tem muita oferta de transporte público, tem metrô, trem, corredor de ônibus, tudo construído. O que precisa fazer é conectar melhor a cidade com essa região, criar cidade em torno das estações de metrô, trem e transporte coletivo.

Aqui está o plano de mobilidade que está sendo proposto, com a abertura de novas

vias, conexões dos bairros, conexões com as estações de trem e metrô e às futuras, as que virão. É importante destacar que muitas estações estão projetadas para esse lugar, para o território. Dou dois exemplos. A linha 2 – Verde, que para na Vila Prudente, vai seguir até a Penha, possivelmente até o Aeroporto. A linha 6 – Laranja, em construção, até São Joaquim, vai chegar até a Mooca e vai até a Salim Farhat Maluf. A linha 10 – Estação Mooca, será modernizada e ampliada. A Estação Ipiranga vai receber também a linha 15 – Monotrilho da Vila Prudente. A Estação Tamanduateí – linha 7 – linha 2, será também potencializada e também com a chegada do possível monotrilho, que vem de São Bernardo, vem do ABC, chegando até a linha 2 – Tamanduateí. É um território muito estratégico pra toda cidade, vai ter oferta de transporte de alta capacidade muito grande. Contudo é lugar em que há poucas calçadas alargadas pra caminhar, as quadras muito grandes, é difícil chegar da Vila Carioca, por exemplo, na linha 2 do metrô ou da Vila Prudente, e atravessar o rio. Essas conexões são muito difíceis. A operação tenta melhorar as conexões e articular para que as pessoas possam utilizar de maneira mais correta o transporte público.

4 - Qualificar a vida urbana nos bairros, com arborização, valorização das ruas comerciais, melhoria na acessibilidade e prover vários equipamentos, mais 112 equipamentos podem ser executados nesse território: creches, escolas, assistência social, programa pra idosos, programa pra saúde, esporte, lazer, cultura, uma série de equipamentos em casa setor, em cada bairro da operação.

5 - Orientar a cidade de acordo com o transporte, que é o que o Plano Diretor e de Zoneamento já fazem, trazendo a transformação dos bairros ao longo das linhas de trem, metrô e ônibus. Esse mapa mostra um pouco, quanto mais escuro, mais concentração de pessoas nós gostaríamos que tivesse. Então, perto da estação Sacomã, Tamanduateí, ali perto da Estação Mooca do metrô, ao longo do corredor do Expresso Tiradentes, na borda do Tereza Cristina, na ligação com o Ipiranga. Nesses locais é que colocamos mais potencial construtivo para adensamento populacional e de emprego na proposta da operação.

6 - Reorganizar as dinâmicas metropolitanas, é um território estratégico e nós criamos três programas econômicos para o território. O primeiro programa é voltado à indústria criativa de serviços, cinema, artes visuais, ali na região da Mooca velha, Borges Figueiredo e arredores. O segundo programa é industrial, que valoriza a permanência das indústrias na região da Henri Ford. E o terceiro é valorizar a formação logística de serviços na Vila Carioca, na proximidade da Anchieta, da Imigrantes, do trilho do trem, que vai para Paranapiacaba e tudo mais. Então, a vocação logística, ao Sul, mantém a indústria no meio, e ao Norte do território a indústria criativa.

7- Incorporar a agenda ambiental com a promoção de parques urbanos. A gente tem proposto para o território 12 parques de variados tamanhos. Cada bairro vai ter pelo menos um parque, e esses parques estão vinculados à questão ambiental, à ilha de calor da Cidade, porque é uma região muito quente e precisa de arborização; à questão da drenagem, porque ele suporta e ajuda nos sistemas de drenagem, e à questão da APP – Área de Preservação Permanente do Rio Tamanduateí.

Para quem não sabe, o Código Florestal de 2012 estabeleceu as APPs de rios urbanos e rurais, e na cidade de São Paulo há 3 grandes rios urbanos: Tietê, o Pinheiros e o Tamanduateí. Nos Rios Tietê e Pinheiros, 100 metros deles são áreas não edificantes e permeáveis. Claro que hoje temos Marginais, uma série de edificações lá, mas a partir deste momento não se pode mais construir e impermeabilizar o solo daquela maneira. No Tamanduateí, são 50 metros. Então, 50 metros de cada borda constitui

uma APP, e como está sendo proposta APP, estamos usando isso para dar uma densa arborização e qualificação ambiental para o território.

8- Fortalecer a participação popular através do Conselho Gestor, que é um Conselho da sociedade que realiza a fiscalização e o monitoramento da implantação do projeto ao longo dos seus 20, 25, 30 anos. Isso acontece de uma maneira paritária entre o Poder Público e a sociedade, e há uma proposta para que haja representantes eleitos pelo voto direto entre os moradores e trabalhadores, representantes que venham dos Conselhos Participativos das subprefeituras e de entidades e organizações da sociedade, como universidades, sindicatos, associações de bairros entre outros. Nesse sentido, cada bairro terá seus representantes e seus critérios para defender as prioridades, para estabelecer essas prioridades, ou por onde começa a intervenção, com o que começa, e, através dessas prioridades, criar um debate entre os 7 bairros para transformar a região.

Por fim, preservar o patrimônio histórico, pois é uma área muito importante. Quando terminar a audiência do Ipiranga, é importante destacar a questão do patrimônio histórico, e eu trouxe alguns *slides* a mais sobre isso, e me aterei a eles. São questões para valorizar o processo de patrimônio.

Esse mapa mostra todas as áreas tombadas pelo Patrimônio. O Monumento do Ipiranga, a Casa do Grito, o Parque do Ipiranga, os galpões históricos das indústrias da Mooca são, todos, áreas de patrimônio histórico da Cidade – para citar algumas – que merecem ser preservadas e têm áreas envoltórias com restrições e parâmetros específicos para construção.

O Plano Urbanístico foi montado para cada bairro, e vou me ater a cada um deles. Há para o Cambuci e para a Mooca. Aqui, algumas ilustrações. Aqui é o Ipiranga; lá no fundo, o Monumento do Ipiranga. Está sendo proposto um parque ao longo da Teresa Cristina, que é a avenida que é foz do Ipiranga. Esse parque terá mais ou menos 100 hectares, o tamanho do Parque da Aclimação. Para quem conhece o Parque da Aclimação, ele é mais redondo; este será mais linear, mas será mais ou menos a mesma dimensão. Ele irá respeitar a área de preservação permanente e poderá transformar a região de maneira precisa, dando ênfase ao Monumento do Ipiranga. Há plano para o Setor das Indústrias do Henry Ford; para o Parque da Mooca, no terreno da antiga Esso, reivindicação antiga da população; para a Vila Carioca, que também tem parque ao longo da Linha 2 do Metrô; e para a Vila Prudente, fazendo relação da Ibitirama com o rio.

Por fim, a gestão territorial e instrumentos inovadores. Isso eu falarei no debate, mas eu queria destacar as questões do Ipiranga. A operação propõe a compra de alguns imóveis para transformar em espaços de trabalho e culturais. Quem conhece na Alcântara Machado, na Mooca, a antiga fábrica Labor, que está abandonado, essa é uma delas. Os galpões da Borges Figueiredo também, para quem conhece, é outra delas, que pretendemos adquirir com recursos da operação. Esse é um voo panorâmico de helicóptero, olhando-se o Parque do Ipiranga com a Tereza Cristina à esquerda e a Dom Pedro à direita. A gente pretende também valorizar essas áreas no sentido de melhorar e qualificar.

Vejam vocês como é hoje a Dom Pedro. Ela tem uma arborização bastante importante e um panorama histórico também bastante importante. É uma avenida de construções baixas porque é uma envoltória de bens tombados; o Iphan, o Conpresp, o Condephaat não permitem a construção elevada nessa avenida desde 1992. A nossa proposta é recuperar essa paisagem e a qualificação e também definir uma linha de perspectiva,

possibilitando a transformação da Dom Pedro em direção ao Parque do Ipiranga para que ela ressalte sua vocação e avenida perspectiva em relação ao monumento.

Vejam vocês que há alguns prédios já construídos lá, que são dos anos 70/80, antes das leis de tombamento, quando ainda não existia regulamentação para isso. Depois da regulamentação, nada mais pôde ser construído. A proposta agora é controlar isso e construir de maneira precisa para que a Avenida Dom Pedro possa ser valorizada, haja vista que estamos há seis anos dos 200 anos da independência, uma data cívica relevante na história do nosso país. Por isso, transformar essa avenida nos parece bastante importante. Aqui um pouco como deveria ficar essa proposta.

Aqui nós temos um panorama da Tereza Cristina, do que essa avenida é hoje: bastante degradada em termos de uso, de qualidade urbanística. A proposta é criar um espaço de valorização da Tereza Cristina em relação ao parque, transformando o que é hoje numa praça arborizada, calçadas largas, e um parque, que vai incluir o Córrego do Ipiranga, o respeito à sua APP e a transformação desse parque. Aqui algumas imagens antigas de como era a região do Ipiranga há cem anos, quando foi construído o Museu do Ipiranga, que é de 1922; depois, todo o processo de desenvolvimento dessa região. Então, essa é a proposta do Parque.

O monumento está aqui embaixo. A Avenida Dom Pedro chega da Praça Alberto Lion até ele, e o parque Tereza Cristina todo construído como se fosse um caminho verde entre a Avenida do Estado e o Parque do Ipiranga. Eu especifiquei um pouco essas questões e, em termos gerais, era isso que eu tinha a dizer.

Vou dar mais tempo ao debate, no qual conseguiremos esclarecer questões específicas e aprimorar alguma dúvida que tenha ficado.

Obrigado pela atenção e pelos minutos. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Obrigado, Sr. Ricardo.

Passo a palavra ao Sr. Relator, nobre Vereador Dalton Silvano.

**O SR. DALTON SILVANO** – Boa noite ao Presidente Gilson Barreto, ao Gustavo, representante do Secretário Fernando de Mello e aos demais senhoras e senhores.

Falar depois do Gustavo é muito mais tranquilo porque ele acaba fazendo uma explanação muito grande e detalhada sobre o projeto. Desde a construção, tive a oportunidade de participar de muitas audiências públicas sobre esse projeto, que nasceu no Executivo e chegou à Câmara Municipal, onde estamos promovendo essas audiências públicas. Inclusive amanhã haverá outra aqui para discutir a questão do verde e meio ambiente.

É claro que a função do Relator é ouvir a população para aperfeiçoar o texto. É um projeto de lei sobre uma operação que tem uma vida longa pelo menos a respeito do que está previsto no tempo. As intervenções previstas são muito singelas, e nós da Comissão tivemos a oportunidade de relacionar de uma forma, apesar de bem rudimentar, bem clara. São ações integradas que a Prefeitura pretende fazer. São os projetos de intervenções urbanas, e a nossa responsabilidade é sempre procurar o equilíbrio. Vocês estão vendo aqui uma faixa, aproveito para cumprimentar o pessoal do Cambuci, que agora está assíduo nas audiências públicas, porque nós já temos uma convivência muito grande de audiências públicas. Cumprimentar o nobre Vereador Gilson Barreto, que na audiência pública da Lei de Zoneamento, tivemos cerca de 50 audiências públicas, não com um número reduzido de pessoas, chegávamos até 300 pessoas. Teve uma noite que ficamos até meia noite, cem pessoas falaram, e não eram discursos amenos, mas discursos acalorados. E o nobre Vereador Gilson Barreto quem presidiu, eu era membro, mas a presidência é sempre mais árdua. Então ele

pode conduzir, até que nós aprovássemos a Lei.

Porém, na Lei tem sempre que haver modificações aquilo que for prejudicar as pessoas. Porque o projeto nas vertentes, que temos aí a venda do CEPACs, quando você vai vender os CEPACs são os certificados títulos públicos, arrecadar o dinheiro para fazer as melhorias previstas e para você melhorar as condições do bairro, a vida das pessoas, habitabilidade, a mobilidade urbana, colocar os parques, os equipamentos públicos. Essa é a ideia. Todo mundo fala. Acabamos de ver - moro aqui na região – a Dom Pedro, no meu gabinete, é a avenida que mais recebe reclamações. Ela está degradada. Mas é impossível, sem ter uma lei, você fazer uma alteração estrutural como essa. E ele já começou na lei, de zoneamento que passou então a ser uma zona de centralidade, que temos ali algumas objeções para poder construir. Tem gente que é contra a verticalização, tem gente que é a favor, e isso foi a briga que aconteceu no Plano Diretor.

Agora, esse projeto de lei, que a terceira, me parece operação urbana, teve avanços. Avanços onde você carimba aqui na Lei, dizendo que 20% dos CEPACs irão para habitação de interesse social, 15% para equipamentos públicos e 4% para preservação de bens tombados e patrimônio histórico. Para os senhores terem uma noção, há anos, não conseguimos recursos para restaurar o monumento do Ipiranga. O Cavalo de Dom Pedro, está sem dente, faz tempo. A espada, já roubaram várias vezes e para restaurar aquilo, o recurso, é muito alto e Prefeitura acaba não disponibilizando de determinados recursos para preservação dos bens tombados e do patrimônio histórico.

Estou fazendo essa colocação, porque assim como, sempre parabenizando o pessoal aqui do Cambuci que foram nas audiências públicas, estão buscando melhorar uma condição de desapropriação que vamos ter lá e estamos trabalhando para isso, fazendo reuniões, buscando alternativas, é bom, quando terminar a aprovar o projeto de lei, você contemple, no mínimo, na média 80% daquelas pessoas que vão viver em torno da Lei, e não os empreendedores.

Esse projeto de lei não é para atender empreendedores, para dar lucro para empreendedor, para que possa aferir seus ganhos. É para buscar um equilíbrio e melhorar, principalmente as intervenções urbanas na região. Então como relator, ouvindo as pessoas, e dizer que nós atendemos lá no gabinete, a própria comissão permanente. Está aqui o Presidente, as pessoas que quiserem nos procurar, juntamente com o Gustavo que sempre tem sido uma pessoa aberta ao dialogo e não é de hoje que conheço o Gustavo o, é de muito tempo, e está com toda a assessoria. E parabenizar nossos consultores da Câmara, que são os nossos professores, porque o Vereador está de passagem e é assessorado por pessoas de carreira, que são o Pedro e a Vanessa, e mais quatro que estão nos assessorando. Sendo assim, temos de errar o mínimo possível.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Parabéns, nobre Vereador Dalton Silvano. Vamos passar a palavra aos inscritos. Tem a palavra a Sra. Elisângela de Oliveira, SOS Silveira da Mota.

**A SRA. ELISÂNGELA DE OLIVEIRA** – Boa noite a todos. Obrigada, mais uma vez, pela presença dos nossos companheiros; e pela oportunidade de falar novamente.

Como os senhores nos deram a oportunidade para que nós apresentássemos sugestões e, com isso, tentássemos evitar as desapropriações nas ruas Vicente de Carvalho; Silveira da Mota; Stéfano; Barão de Jaguará; e Ana Neri, naquele quadrilátero da Praça Silveira da Mota; estamos aqui em nome do Sr. Pasquali, que fez

um levantamento de alguns imóveis que estão abandonados há muito tempo no Cambuci, muitos galpões. Então, em nome também da Associação, venho entregar ao Sr. Relator do projeto e ao Sr. Gustavo esse levantamento.

Gostaríamos que os senhores verificassem esses dados que levantamos e vissem que nós corremos atrás e demos sugestões, pois há outros meios além das desapropriações, para fazer praças, plantar árvores, para diminuir a zona de calor.

Obrigada. (Palmas)

**O SR. DALTON SILVANO** – Sr. Presidente, só para parabenizar a organização e a mobilização dos moradores do Cambuci, inclusive o Sr. Pasquali, que está aqui representado. Só de bater o olho, vejo que fizeram um trabalho amplo, especificado, e essa é a ideia das audiências públicas.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra o Sr. Arlindo Amaro.

**O SR. ARLINDO AMARO** - Boa noite a todos. Meu nome é Arlindo Amaro, sou morador da região do Ipiranga. Quero parabenizar a mesa e às pessoas do bairro do Ipiranga que aqui compareceram. Estamos falando da Operação Urbana Tamanduateí, na qual terá uma área de abrangência de 1.700 hectares de terra, que serão envolvidos na nossa região. Vai ser uma operação inteiramente revolucionária, que requer certa atenção dos especialistas da área de urbanismo, principalmente.

Temos hoje, na cidade de São Paulo, uma questão enorme que é o problema cicloviário e viário, na nossa região, porque não temos acesso. O Ipiranga é um bairro que dá acesso ao litoral e ao grande ABC, há dificuldades enormes de circulação entre o Ipiranga - Vila Prudente; Vila Prudente - Mooca; Ipiranga – Vila Carioca; enfim, não foi mostrado no projeto o problema das questões viárias do bairro principalmente.

Quando a gente fala em planejamento urbano, tem que falar primeiramente do sistema viário, para fazer a locação viária da Cidade com o nosso bairro. São Paulo tem 130 mil ruas. No Ipiranga há vias de corredores lineares que seguem em sentido litoral, avenidas D. Pedro e Nazaré, que precisam ter um mínimo de estudo viário para que as coisas possam ser feitas da melhor qualidade. Quero frisar ainda, o problema da nossa rede hídrica, pois não foram verificados os problemas hídricos do nosso bairro. São Paulo tem 3.500 quilômetros de córregos e rios totalmente poluídos. O Ipiranga tem o rio Tamanduateí, há mais de 13 córregos no nosso bairro, que passam por baixo, ninguém sabe onde estão. Sequer pensar em saneamento dos nossos córregos e rios. O problema das calçadas, que o Gustavo já comentou, vai ter um recuo de 5 metros. Isso deve ser mais bem observado, explicado e detalhado para a população. Como é que o Poder Público vai adquirir esses cinco metros de calçadas em todas as ruas, onde será implantada a Operação Urbana?

Esse projeto precisa ser revisto, analisado, porque muita gente vai perder partes de suas propriedades. Se você tem um terreno de 12 metros de comprimento, com uma calçada de dois metros, terá de recuar cinco metros para a garagem, mais a vaga da garagem.

Se o terreno for de 12X12, qualquer reforma que fizer em seu prédio terá de rever esse tipo de coisa. Acho que precisa de certa atenção para isso. Tivemos alguns projetos anteriores já feitos como o Plano Diretor, da Lei 16.050. Por isso eu digo que requer cuidado, para que não se façam erros como no Plano Diretor. Faz o Plano Diretor na correria, fez a Lei 16.042, Lei de Zoneamento, que está suspensa. A Lei 13.885 foi cancelada para fazer a Lei 16.042, que está suspensa por uma ordem técnica. Não houve preparo tecnicamente adequado para se fazer uma lei de zoneamento para a Cidade.

Esta Operação Urbana tem que ser feita com muito cuidado, muita cautela, porque muita gente vai perder espaço, terreno, na Operação Urbana do Tamanduateí.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Obrigado.

Tem a palavra o Sr. Casé Oliveira, CADES Ipiranga.

**O SR. CASÉ OLIVEIRA** – Boa noite a todos. Gostaria de agradecer a apresentação. Cheguei um pouco no final, pedi alguns detalhes também.

Por exemplo, sou do CADES Ipiranga, que é o Conselho de Meio Ambiente da Subprefeitura Ipiranga. Só estou aqui porque o Arlindo Amaro, a quem agradeço, de ter nos comunicado sobre este evento. A Subprefeitura poderia ter nos informado. É mais um detalhe.

Com relação ao alinhamento da Dom Pedro, se o Gustavo pudesse explanar um pouquinho melhor, porque não ficou claro a altura dos prédios. Ele falou apenas do alinhamento e mostrou a copa das árvores. Se ele puder detalhar esse ponto, agradeço.

É só isso. Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado. Com a palavra a Sra. Benedita Góes.

**A SRA. BENEDITA GÓES** – Boa noite a todos. Como o Gustavo havia falado, ele aceita sugestões. Então, refleti um pouquinho melhor e busquei algumas ideias para tentar ajudá-lo. Na Avenida do Estado, da Estação Alberto Lion até a Estação Dom Pedro, do fura-fila, possui áreas que podem ser exploradas. Há espaço com grama; estacionamento de empresas; terrenos; imóveis em situação de uso eventual, abandonado ou disponível para locação. Refiro-me a inúmeras áreas em toda essa extensão que possuem metragens expressivas, ao contar desde as largas calçadas até seus interiores. Essas áreas podem servir de análise para aumentar as pistas nos dois sentidos. Essa sugestão visa utilizar áreas comuns e não habitadas. Com certeza irá melhorar o fluxo no horário de pico e causar menos impacto aos moradores, que estão apavorados com a perda de seus imóveis.

Ainda na Avenida do Estado, sentido bairro, há um espaço imenso, aonde era a antiga Mesbla, na esquina da Rua dos Alpes. No sentido Centro, na antiga Comgás, numa área da Ambev, há diversos imóveis abandonados e um prédio vazio ao lado do futuro Shopping Carrefour. Existe um galpão na rua Silveira da Mota esquina com a rua Justo Azambuja. Na rua Ana Neri esquina com a rua Vicente de Carvalho, tem um terreno grande que há um bom tempo está sendo utilizado como estacionamento de alguma concessionária, pois as cegonhas passam a noite inteira descarregando veículo, que causa um barulho infernal.

É isso, gente. Obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Obrigado. Consulto a Secretaria para saber se há inscritos.

- Manifestação na galeria.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra o nobre Vereador Dalton Silvano.

**O SR. DALTON SILVANO** – Peço que a Sra. Benedita entregue o documento para nos orientar, embora tenha sido gravada a fala dela. Por favor, se a senhora puder entregar uma cópia do documento e até protocolar para ficar consignado na audiência pública.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Com a palavra o Dr. Gustavo para suas considerações finais.

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI** – Primeiro agradeço pelas questões. Isso é importante para a gente poder fazer a avaliação e melhorar a discussão e o processo do projeto. Hoje havia quatro oradores inscritos, por isso vou me ater a algumas questões principais. Vou separar as questões do Cambuci das Sras. Elisângela e Benedita. Vou falar sobre essas questões juntas e ao final. Primeiro vou me referir às questões dos Srs. Arlindo e Casé.

O Sr. Arlindo colocou quatro questões. Ele já falou sobre isso na audiência passada da Vila Prudente. É importante esclarecer que o zoneamento não está suspenso. O atendimento ao público do zoneamento foi suspenso para organização do sistema, durante poucos dias. Isso não quer dizer que o zoneamento está suspenso. Foi aprovado na Câmara Municipal e sancionado pelo Sr. Prefeito. Trata-se da Lei 16.402, que está valendo. Então vamos ter atenção nas afirmações que a gente faz, porque podem gerar confusão à população, à plateia, aos próprios Srs. Vereadores, até eu mesmo fico confuso quando a gente faz certas afirmações e não fica muito claro. Então, o zoneamento está valendo, Presidente Gilson Barreto e Vereador Dalton. A questão foi em relação ao atendimento ao público para esclarecimento de dúvida que, para atualizar o sistema, ficou suspenso por poucos dias, mas já retornou, já está funcionando. Temos de destacar isso.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI** - É o atendimento ao público. Fique bem claro: é o atendimento ao público, não é a lei. A lei está sancionada pelo Sr. Prefeito e está valendo na cidade de São Paulo. É importante ter clareza.

Outra coisa, também falou sobre a questão da mobilidade que foi pensada no projeto que está há mais de quatro anos sendo elaborado. Acho que é bastante tempo e é importante destacar isso. Foi feito um estudo ambiental e uma análise de capacidade de suporte para mobilidade. A mobilidade está presente, as conexões estão presentes no quadro 1 C, no mapa 7, desenhadas, mapeadas e elencadas no quadro. Todas as conexões com as estações de trem, Metrô, corredor de ônibus, melhoria de acessibilidade em cada bairro. Tudo isso foi pensado e detalhado.

Convido todos a entrarem no site gestão urbana, baixar em PDF deste caderno urbanístico. Contem todas as informações, a lei, os quadros e os mapas na sua íntegra. Destacar que a Câmara também fez um *hotsite* para isso, onde todas as informações foram reproduzidas e está à disposição para que tenhamos clareza sobre o que foi pensado, contido, mensurado, desenvolvido e proposto. Isso foi feito com a mobilidade.

Em relação à doação das calçadas é importante esclarecer que a proposta trata de um termo chamado doação de calçadas quando da transformação dos imóveis. E a metragem final teria de se aproximar cinco metros de largura. Se a calçada for de dois e, por exemplo, o proprietário derrubar o seu imóvel e quiser construir outro, somente nesta condição, e que fique bem claro isso, é que se tem de aderir à operação e doar os três metros faltantes para completar cinco. Não tem de doar cinco, não tem de tirar a sala de televisão para o lugar da calçada. Não é nada disso que está proposto.

Então esclarecendo, a proposta de adesão é que todo o imóvel que construir mais que o potencial básico ou que reformar mais que 50% de sua área tem de aderir à operação. Na operação Faria Lima e Água Espraiada não era assim, Era só se transformasse, se tivesse ficado uma calçada mais larga, menos larga. Aqui aprendemos com isso e homogeneizamos, mas é claro que é só se houver transformação. É importante destacar para que as pessoas não fiquem preocupadas

pensando que vão perder a garagem ou a sala para isso. Agora, se vender o imóvel, transformá-lo de verdade, aí sim é outra condição e a doação de calçada passa a ser integrante.

Sobre a pergunta do Casé - obrigado pela questão -, lembro que em 17 de junho passado o projeto foi discutido e aprovado na audiência do Cades. Foram feitas cinco audiências públicas em 2014 sobre isso, fora uma série de reuniões setoriais. E a questão da Av. Dom Pedro é importante por três motivos, primeiro, porque há alinhamento viário, que é a divisa dos lotes com a calçada da avenida, o que chamamos de alinhamento.

Segunda questão é o gabarito. A altura dos imóveis em relação ao térreo da rua, ao nível da calçada. Então o alinhamento da Av. Dom Pedro é a proposta que existe. Está mantida, é original e será dessa maneira. Agora, como operação urbana, trouxemos um incentivo para a Dom Pedro, porque como bem disse o Vereador Dalton há pouco, apareceu uma questão na discussão que a Av. Dom Pedro estava degradada, ou que não desempenha as funções ou a possibilidade de funções que poderia ter. Poderia ser uma avenida muito interessante, muito arborizada, com a fiação toda enterrada, com ampla acessibilidade. Poderia ter um caminhar adequado até o Parque do Ipiranga, que é muito usado pela população. E para isso, trouxemos algumas regras e incentivos. É importante destacar que há uma regra superior à regra da operação ou do zoneamento: a regra de restrição de imóveis tombados feita pelos órgãos públicos de preservação. Temos três, no Município o Conpresp; o estadual Condephaat e federal o IPHAN. Por causa da Casa do Grito, porque o Dom Pedro esteve ali, do Monumento do Ipiranga e do Museu do Ipiranga. Essa região é tombada pelos três entes. Então, ela tem três chefes, três mandatários em cima dela. O zoneamento traz regramento ordinário. A operação traz incrementos e incentivos de projeto, mas a gente tem feito diligências junto aos órgãos, para que eles aceitem a transformação da via. Qual é a proposta? Que ela tivesse um gabarito obrigatório de 28 metros. São oito pavimentos.

No Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco e na Presidente Vargas, na Candelária, todos os prédios são iguais. Há a Candelária no final, com aquele ponto de fuga. É, mais ou menos, essa paisagem que a gente gostaria de construir, com essa exuberância de árvores. Há via expressa e vias locais. Há canteiros que dividem. É um *boulevard* perfeito, similar aos *boulevards* europeus, só que está mal cuidado e mal desenvolvido. Então, a proposta traz um gabarito obrigatório de 28 metros, só que, para fazer isso, não há custo algum, não há pagamento de outorga. Não é necessária a compra do Cepac por parte do empreendedor. Então, é gratuito, tanto lá quanto na Rua dos Trilhos, que é em volta do Clube Juventus na Mooca. As ruas que têm patrimônio histórico precisam ser valorizadas. Para isso, a gente traz uma obrigação, uma responsabilidade; mas, em contrapartida, é gratuito, não se cobra Cepac dos empreendedores lá. Essa foi uma forma que a gente encontrou para incentivar. Vale lembrar que, em 2022, serão 200 anos da Proclamação da Independência, do cavalo do D. Pedro; e a gente tem que fazer alguma coisa, para poder transformar essa paisagem, que é tão rica, tão preciosa para a nossa história e para a nossa cultura.

Agradeço as propostas. Isso demonstra um passo para além da crítica, para além do entusiasmo que é reconhecido e importante, mas que traz um passo além para isso. Então, a gente vai receber aqui o documento dos senhores. A gente vai responder esse documento. Acho que foi protocolado na Câmara. O Vereador Dalton Silvano, relator, vai fazer esse encaminhamento formal para a gente. A gente pode sim responder aquilo que já foi contemplado. Podemos apontar o que está contemplado. Quanto

àquilo que não foi e é uma proposta, vamos a campo fazer um levantamento e investigar, para que a gente possa construir alternativas para o debate.

Eu entendi que a questão do parque na Silveira da Mota está sendo muito debatido e importante para os senhores. Há gente desesperada sobre esse caso. É preciso haver clareza e tranquilidade, para que a gente possa construir alternativas e melhorar o bairro. A gente quer parque, a gente quer escola, a gente quer rua melhor e a gente quer monumento melhor, patrimônio melhor, cultura, esporte e lazer, mas a gente sempre quer na casa dos outros e não na nossa. A gente precisa entender como é que a gente vai construir isso, de uma maneira que a gente possa chegar num consenso, que seja bom para todo mundo, para a Cidade. Então, a gente recebeu o documento, que está bem detalhadinho. Nós vamos mapeá-lo e produzir um mapa desse documento e vamos dar uma devolutiva.

Essas são as três questões que apareceram. Eu fico à disposição se houver mais questões ou, se depois do encerramento da audiência, quiserem ter uma conversa particular.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Obrigado.

Tem a palavra o nobre Vereador Dalton Silvano.

**O SR. DALTON SILVANO** – Fiquei contente aí com as observações. Mais do que isso, é importante que as pessoas saibam que existe um canal de comunicação dos moradores. Inclusive me parece que foi publicado, no jornal do bairro, a questão da audiência pública. Nós procuramos distribuir esse folheto, esse boletim, esse comunicado, mas, acima de tudo, colocamo-nos à disposição na Câmara Municipal. Digo que nós sempre somos surpreendidos do lado positivo, com as pessoas apresentando propostas. Como relator, digo que buscamos fazer a melhor lei possível, para que se busque um equilíbrio, atendendo não só aos interesses da população, nos diversos segmentos, da mobilidade, da questão das áreas verdes e dos equipamentos públicos, mas evitando sempre que essas mudanças se deem com traumas. E para você ver, Gustavo, que as pessoas sempre vão aprendendo a se mobilizar, que atrás de nós está a sombra das desapropriações. Isso é feito de uma forma sutil. Você olha aqui, você já vê que o negócio é estratégico. Mas é isso aí, parabéns a todos. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – É um projeto audacioso, grande, que realmente vai mexer com toda a região. Claro, tem que ter preocupação com algumas regiões, principalmente onde estão mais inseridas as residências, porque tem rua realmente que vai ser desapropriada em 20 metros. Então os moradores precisam ver, se manifestar. É um projeto que vai trazer um grande desenvolvimento para a região, mas também vai afetar muita gente também. Vocês precisam ver, no dia a dia, o que vai precisar mexer. Não é à toa que nós indicamos o nobre Vereador Dalton Silvano, que é da região. É um Vereador experiente, que está cercado com corpo técnico muito bom da Comissão. E está levando realmente a sério, principalmente com as audiências públicas para ouvirmos as pessoas. Não temos nenhum constrangimento em atender qualquer pessoa, ou morador, ou empresário, o que for. Quem quiser procurar o relator ou o presidente na Câmara Municipal é só ligar, manter contato. Estamos à disposição para tirar todas as dúvidas que houver. A gente quer um projeto como foi a Lei de Zoneamento, sobre a qual eu discordo do Arlindo. Foram 48 audiências públicas, e você acompanhou todas, inclusive, e sabe da nossa tranquilidade quanto ao trabalho efetivo. Foi um projeto grande para toda a cidade que, depois de aprovado, não teve problema nenhum. Esperamos que não tenha prejudicado ninguém. Noventa e cinco por cento das reivindicações apresentadas pelas audiências públicas, quer

pessoalmente ou protocolada na comissão, 95% dos problemas da cidade de São Paulo foram resolvidos.

Quero também informar que a Secretaria da Câmara Municipal, no Viaduto Jacareí, nº 100, no 2º andar, sala 213-A, pode fazer a Comissão de Política Urbana encaminhar, que isso aí será distribuído não somente para o relator mas para os sete Vereadores que a compõem: Dalton Silvano, o Relator; George Hato; Gilson Barreto, nesta presidência; Nabil Bonduki; Nelo Rodolfo; Paulo Frange e Souza Santos. Esses são os sete membros da Comissão que tem essa responsabilidade.

Nada mais havendo a tratar, dou por encerrada esta audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Convido todos para uma audiência pública a ser realizada amanhã na Câmara Municipal. No dia 21 de maio, teremos o CEU Heliópolis; no dia 23/05, na Câmara Municipal; no 24/05, no Senai Teobaldo Denigres; e dia 30/05 na Câmara Municipal de São Paulo.

Muito obrigado a todos pela presença. Que Deus ilumine a todos e os conduza a seus lares.

Estão encerrados os nossos trabalhos.

---