



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: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 30/05/2016

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Grafia(s) não confirmada(s)
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens
- Suspensão

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Boa noite a todos. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 14ª Audiência Pública do ano de 2016, a 9ª Audiência Pública para tratar do PL 723/2015, que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define projetos de intervenção urbana para a área da operação urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.

Em discussão estão os itens em geral, criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A, devolutiva geral, com a presença dos membros da comissão: os Srs. Vereadores: Dalton Silvano, Relator; George Hato; Gilson Barreto, na Presidência; Nabil Bonduki; Nelo Rodolfo; Paulo Frange; e Souza Santos. Essa audiência vem sendo publicada diariamente no *Diário Oficial* desde o dia 18 de maio de 2016. Foi publicado no jornal O Estado de S. Paulo no dia 26 de maio de 2016 e no jornal Folha de S. Paulo no dia 27 de maio de 2016.

Informo ainda que essa reunião está sendo transmitida através do portal da Câmara Municipal de São Paulo no endereço www.camara.sp.gov.br link Auditorios On Line.

Gostaria de convidar para compor a Mesa o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Dr. Fernando de Mello Franco e o Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, Dr. Gustavo Partesani. Essa presidência suspende os trabalhos por um minuto para confirmarmos a condução dos trabalhos.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Gilson Barreto.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Reabertos os trabalhos, passamos a palavra ao Dr. Gustavo, que fará uma exposição a respeito da empresa de sociedade de economia mista.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Participação no capital social da BT S/A.

O SR. DALTON SILVANO – Pela ordem, Sr. Presidente.

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

O SR. DALTON SILVANO – Sr. Presidente, só, rapidamente, antes de o Gustavo falar, para dizer que houve um pedido de várias pessoas para que fizéssemos esse debate somente em relação a esse ente jurídico, que é um fato novo nas operações consorciadas. Em outras operações toda a administração, a gestão dos ativos e dos recursos era administrada e controlada pela SPUrbanismo.

Surgiram muitas dúvidas, inclusive da nossa Comissão, e organizamos com a ajuda dos consultores da Câmara Municipal os vários questionamentos. Então, que essa audiência seja, até porque nas demais audiências tratamos sobre o projeto inteiro, para nos atermos à empresa Bairros do Tamanduateí S/A. Por se tratar de uma sociedade anônima, seria importante esclarecermos as dúvidas. Só tinha esse esclarecimento a fazer na qualidade de Relator da Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Registradas as preocupações de V.Exa. Se alguém desejar fazer uso da palavra, basta se inscrever aqui ao lado.

Tem a palavra o Sr. Gustavo Partezani.

O SR. GUSTAVO PARTEZANI – Boa noite a todas e a todos. Obrigado novamente pela presença nessa nona audiência pública que realizamos sobre a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Hoje, atendendo a pedidos de várias pessoas que participaram das oito audiências, tiveram dúvidas e esclarecimentos a fazer sobre o processo de gestão e implantação

do projeto de uma maneira pioneira está sendo tratado dessa operação urbana com um ente, criando-se um ente específico para implantar o processo de desenvolvimento territorial, visto e desenvolvido pelo projeto de intervenção urbana. Então, esse ente gerou uma série de esclarecimentos que a gente vai tentar hoje, então, discorrer e debater um pouco.

- O orador passa a referir-se a imagens na tela de projeção.

O SR. GUSTAVO PARTEZANI – A apresentação de hoje é diferente das demais que vimos até agora. É específica sobre esse ente e vai tratar basicamente de uma linguagem técnica e de uma linguagem de apresentação voltada a entendimentos do que é essa gestão.

Para começar, é importante explicar um pouco o processo da operação urbana. Pode passar o próximo, por favor. Tudo começa um pouco com essa imagem. Quem da plateia, quiser se sentar para assistir, acho que é mais confortável. Começa um pouco com uma imagem que representa uma ilustração do que é o projeto de uma operação urbana, o que é um projeto de intervenção urbana, que transforma o território de uma determinada região.

Visto pela imagem, a gente consegue identificar e ler uma série de transformações e condições diferentes. Têm questões ambientais, têm questões sociais, têm questões de lazer e cultura, espaços públicos. Têm questões relativas ao transporte público, têm questões relativas ao patrimônio histórico e cultural da Cidade. E tudo isso para acontecer num futuro próximo, num futuro projetado, é importante entender como foi o processo de pensamento desse projeto.

Antes de qualquer forma falar sobre esse ente específico, que é a base da Tamandateí S/A é importante entender como foi o processo de pensar esse projeto e, ao pensar esse projeto tentar fazer uma interlocução e um debate sobre as razões que incentivaram a criação desse ente. Se puder passar o próximo, por favor. Então, o projeto do Tamandateí começa com esse gráfico que já mostrei em outras oportunidades, mas aquele está segmentado, com uma proposta de um projeto de intervenção urbana, que a gente chama de PIU Bairros do Tamandateí. É o projeto que envolve três questões de três disciplinas essenciais para o desenvolvimento do território.

Há primeiro um projeto urbanístico, que é o projeto de transformação territorial, que traz o programa de intervenções públicas, valor de melhoramentos públicos. É o que traz a avenida, a praça, o parque, a drenagem, os novos equipamentos. É o que traz a questão da preservação do patrimônio histórico e rural, as linhas de transportes, o adensamento populacional em torno do transporte, é o que majora e evolui em relação ao adensamento construtivo.

Esse projeto urbanístico está dividido num programa de intervenções – as obrigações públicas – e parâmetros urbanísticos, que os empreendedores, nos terrenos privados, devem seguir.

A segunda linha essencial de conhecimento para o desenvolvimento do projeto é a viabilidade econômica, que está dividida em duas instâncias. Primeiro, o instrumento a ser aplicado para o desenvolvimento territorial – no caso, há um instrumento previsto no Estado da Cidade, a Operação Urbana Consorciada. E, junto com esse instrumento, uma série de regramentos, uma série de critérios e também alguns incentivos, para a adesão e para a transformação do território.

A terceira, e última, estratégia é a gestão: sobre como vou implementar esse projeto ao longo do tempo – em 25, 30 anos. Essa estratégia de gestão está dividida entre o ente

específico, para criar – no caso aqui proposto, o Bairro Tamanduateí S.A., que chamamos de BT S.A. –, e o grupo gestor, já bebendo das experiências de outras operações.

Todos esses três elementos trazem consigo uma série de detalhes, elementos e critérios específicos que, ao cabo do processo, vão se transformar no projeto de lei 723/2015 – Operação Urbana Consorciada Bairro de Tamanduateí. É essa última caixinha aqui do final do página, o item 4, que junta todos os elementos urbanísticos, de viabilidade e de gestão. Então esse é o processo que foi pensado para a proposta do projeto de lei.

No dia seguinte à aprovação da lei, uma série de questão estarão consolidadas, e, portanto, não terão desdobramentos, terão que ser implantadas. Mas algumas questões deverão ter desdobramentos, deverão ter detalhamentos. Vão se aprofundar nos detalhes necessários à sua implantação, à sua execução.

Refiro-me ao programa de intervenções, com todos os elementos necessários promovidos pelo Poder Público; a questão da viabilidade econômica, de como serão arrecadados e geridos os recursos necessários para os empreendimentos e para o programa de intervenções; e, completamente, as estratégias de gestão, que vão denotar os critérios de implantação desse processo.

Então, para entender o projeto da Operação Urbana Consorciada e a proposta da BT S.A., é importante trazer quatro premissas, quatro questões, pois, sem elas, não conseguimos debater e avançar na questão. A primeira é que a Operação Consorciada Tamanduateí é a primeira que tem um projeto de intervenção urbana com o tripé que eu mencionei a vocês – projeto urbanístico, viabilidade econômica e a gestão de implantação. Isso é fundamental para determinar o que vai acontecer e gravar na letra da lei o que vai acontecer nesse território nas próximas décadas. É através desse projeto de intervenção urbana que vamos determinar o que tem que ser feito, o que tem que ser desenvolvido nesse território.

A segunda questão é que para desenvolver, implantar um projeto como esse, precisamos de ações coordenadas e consertadas entre as diversas secretarias municipais, empresas municipais, estaduais – como o Metrô, CPTM ou a Sabesp – e outros entes da federação necessários à implantação de tudo aquilo que está descrito no projeto de lei ou na futura lei, ou no projeto de intervenção urbana da operação urbana. Terceira questão: os recursos financeiros deverão estar todos coordenados e disponíveis, para que as coisas aconteçam consecutivamente, para que haja de fato um desenvolvimento pleno desse processo.

Por último, uma proposta de descentralização da cultura de implantação de um projeto urbano. Não é, sem sombra de dúvidas, nada mais do que uma descentralização da cultura. Não se trata de desconcentrar a execução, de dividir a execução em vários entes – o que acontece hoje nas Operações Faria Lima, Água Espraiada e Água Branca, que são ações desconcentradas, em que cada ente público ou secretaria executa um pedaço. Aqui, não, aqui tratamos de uma descentralização da cultura de execução. São essas premissas que temos de entender para começar a responder o que é, afinal de contas, o Bairro Tamanduateí S.A.

A Bairro Tamanduateí S.A. é uma empresa integrante da Administração Pública, a administração indireta, municipal, formada como sociedade de economia mista, que tem uma única finalidade: implantar o projeto de intervenção urbana da operação urbana consorciada. A empresa, para isso, tem que desenvolver ações para desenvolver e implantar projetos de obras, relativos ao produto de intervenção, gerir

seus ativos e recursos para gerenciar esses projetos e obras, celebrar ajustes com o Poder Público, a Prefeitura de São Paulo, para viabilizar a transformação urbanística, social, ambiental e econômica que está previamente definida no projeto de intervenção urbana. Então, tem uma questão muito importante que é a defesa do projeto de intervenção urbana que antecede e precede todas as ações necessárias. Claramente não é uma ação discricionária ao gestor do momento ou da hora, mas, sim, é uma ação de implantação daquilo que está pactuado pelo projeto, por isso a sua importância.

O que faz a BT S/A? Como empresa pública da administração direta, ela foi idealizada para três questões principais: primeiro, ser um instrumento de gestão, tem um propósito específico, que é implantar o programa de intervenções, basicamente, os artigos 49 e 50 do projeto de lei.

Também está focada em promover processos de governança, desenvolvimento e coordenação das ações para implantar esse projeto de lei, esse projeto de intervenção urbana, coordenando não só as ações, mas, também, os vários agentes públicos necessários à implementação dessas ações;

Terceiro, diminuir dificuldades que acompanham a implantação de projetos como esse. Já foi dito em outras oportunidades que nós temos 20 anos da primeira operação urbana e bastante conhecimento específico sobre esse processo e essas dificuldades. Então, a proposta vem para diminuir essas dificuldades.

O que ela é e o que ela faz são os méritos dessa proposta. Relativo ao mérito, nós não temos nenhuma dúvida e me parece que nas últimas oito audiências não houve dúvidas da importância e da necessidade de se alcançar instrumentos de gestão, estabilidade de processos, processos coordenados e consertados, agentes articulados sob um território.

Então, o mérito dessa proposta é justamente coordenar todo o processo de implantação a partir das lições aprendidas das operações vigentes. A partir de agora, estamos aptos, se concordamos com o mérito, a verificar a forma com que isso foi feito, como é que a gente desenvolveu um processo de implantação dessa gestão. A pergunta no próximo slide é como está estruturada a operação.

Então, basicamente, são três questões: primeiro, ela está estruturada como sociedade empresarial anônima. Ela é uma sociedade empresária, que poderia ser limitada ou anônima, a opção foi a última; de economia mista de controle do Poder Público Municipal, da Prefeitura de São Paulo.

Ela foi escolhida dessa maneira por ser uma sociedade empresária de poder fazer a gestão de ações de várias outras secretarias e empresas municipais, estaduais, ou até mesmo, federais. Para isso, foi necessário a sociedade empresária e anônima para que ela tenha a capacidade de flexibilidade de seus atos, na publicização de seus fatos e na transparência de suas informações, de articular todo o processo de implantação necessária, se articulando e associando com os vários entes públicos ou privados, quando necessário, para a consecução de seus objetivos.

Então, possibilita a participação de capital público do Estado e da União, bem como a participação da iniciativa privada, quando couber. Seus atos são fiscalizados diretamente pelo conselho gestor da operação urbana e pela Câmara de Valores Mobiliários, CVM, que regulamenta a emissão de Cepacs, os títulos que são vendidos e como é destinado o recurso financeiro arrecadado com essa venda.

É um controle de terceira parte feito pela CVM, Instrução Normativa 901, que regula isso, a cada emissão de novas Cepacs pelas operações vigentes em São Paulo esse controle fica mais preciso e mais específico.

Por fim, ela também pode ser controlada por outras empresas municipais, por órgãos como TCM, Câmara Municipal, Controladoria Geral do Município, Ministério Público, entre outros órgãos que executam suas funções no processo.

Qual o interesse público de se propor um ente específico, uma empresa pública, de sociedade empresarial anônima para realizar a implantação do programa de intervenções da operação urbana?

Vale lembrar que todo processo foi desenvolvido buscando o programa de intervenções ainda não como agência de desenvolvimento, não como agência territorial, sem controle de gestão territorial, mas especialmente pra implantação os artigos 49 e 50 do projeto de lei. Esse interesse público está colocado para economizar recursos do erário público, e graças ao seu propósito específico, aos objetivos determinados por lei, à celeridade em todo processo. “Garantir o desenvolvimento sustentável e da transformação urbanística necessária ao processo, segregar os riscos de obtenção de financiamento necessários para execução dos objetivos e organizar precisamente o diálogo entre os agentes da sociedade, do conselho gestor e do poder público”.

Bom, se há interesse público nessa empresa, quem fiscaliza esse interesse? Essa é a próxima pergunta que nós devemos fazer. O projeto da Operação Urbana é de responsabilidade da Prefeitura do Município de São Paulo, do Poder Executivo representado pela Secretaria do Desenvolvimento Urbano – SMDU, que é a responsável pelo projeto de intervenção urbana da operação. Essa Secretaria confere maior responsabilidade, amplia o conselho gestor, que é formado por entes da sociedade e do poder público. A proposta aqui é paritariamente, são nove membros de cada lado numa concepção de 18 membros, que vão definir as prioridades e o futuro da operação.

A empresa que está sendo proposta, a BTSA, será prestadora do serviço da Prefeitura e do conselho gestor, é um braço operativo que executará o programa de intervenções definidos pela lei. E ela está sujeita ao controle de todos aqueles órgãos falados anteriormente: a controladoria, a Câmara Municipal de São Paulo, o TCM, e a CVM, que é terceira parte, mas controla a destinação dos recursos do Cepac.

Suas atribuições. Aqui eu dividi por artigos. Os artigos 60 e 61 falam o que é a empresa, e o art. 62 fala um pouco dos objetivos e das responsabilidades. O art. 63 trata das atribuições da empresa, que é estruturar o programa de intervenções, programa que está basicamente chancelado nos artigos 49 e 50, nos mapas 7 e 8 e nos quadros 1B, 1C, 1D e 1E do projeto de lei 723.

Elas – as atribuições - têm de instruir todos os processos de melhoramentos urbanísticos definidos pela operação urbana; tem de instruir então o programa de intervenções, o programa de obras públicas da operação; ela não instrui o licenciamento das obras privadas, pois isso continua e continuará sendo atribuição da Secretaria de Licenciamento.

Ela realiza a gestão dos ativos públicos incorporados ao capital da empresa para obtenção de todas as obras necessárias ao programa de intervenções; controla a gestão do potencial de construção existente; coopera com a implantação de projetos estruturantes, que foram absorvidos pelo projeto de lei, e projetos estruturantes são aqueles grandes projetos sistêmicos que há no território. Por exemplo, uma linha de metrô, uma linha da CPTM, um piscinão da Sabesp, do DAEE. Tudo isso é definido como projeto estruturante da operação urbana.

Ela também estrutura as formas de financiamento e modelos jurídicos adequados para suas atribuições. Então aqui há um pouco dos elementos contidos no art. 63,

atribuições da empresa proposta. Os recursos financeiros para realizar essas atribuições vêm da negociação e aferição do valor do Cepac, da venda de títulos públicos como foi explicado nas outras oito audiências. As vendas desses títulos garantem o financiamento das obras do programa de intervenções. Além disso, pode servir para adquirir terras para execução do programa de intervenções e alienar terras, principalmente as oriundas de processo expropriatório, como, por exemplo, residuais do sistema viário que não foram utilizados, que sobram aos montes na cidade, que podem ser lembrados aos lotes lindeiros para essa transformação.

Ela regula também as formas de estruturação da terra pertencentes ao seu patrimônio, a fim de financiar o programa contido no projeto de intervenção urbana. Várias vezes foi falado nas audiências da possibilidade de um programa de locação social, que a BTSA pudesse fazer isso, e uma forma legal é regular a forma de utilização dessas terras. Ela pode tratar como fundo de investimento público e privado para garantir o desenvolvimento de suas parcerias. Ela também pode trazer a questão dos terrenos remanescentes, como eu disse há pouco.

Então os recursos financeiros estão presentes no art. 64, que é como a operação urbana consegue os recursos e como os utiliza para a execução de seus processos e à aplicação no programa de intervenções. Para isso acontecer são necessários instrumentos. É importante frisar como os instrumentos são importantes e são flexíveis para que em 25, 30 anos possamos desenvolver essa operação.

Uma das grandes dificuldades que temos nas operações de hoje é como ter instrumentos capazes e suficientes para poder se apropriar de condições transparentes e precisas à transformação do território. Esses instrumentos nos faltam. Portanto, nas lições aprendidas ao longo dos últimos 20 anos, tivemos atenção e colocamos alguns dos instrumentos os quais são necessários. Eles aparecem no art. 65 – “como celebrar, participar e intervir nos contratos de obras, de projetos, de parcerias necessárias aos direitos e obrigações para o desenvolvimento da operação, contrair empréstimos e emitir títulos para o financiamento da operação”, e isso é importante e necessário. “Explorar, gravar e alienar os bens integrantes do seu patrimônio”, isso já acontece em outras empresas públicas; “participar do capital de outras empresas controladas pelo público ou pelo privado para a concepção dos seus objetivos; constituir sociedades e propostas específicas para realizar o programa de intervenções, como parcerias habitacionais, parcerias por desenvolvimento de meios de transporte”.

Hoje nós já fazemos parcerias. O metrô, por exemplo, a Linha 4 e Linha 17, Operação Faria Lima e Água Espraiada, elas são parcerias e convênios que a Prefeitura fez com o metrô, com o Governo do Estado, para à viabilidade dessas linhas. Isso então já existe um pouco nas operações.

“Receber delegação do Poder Executivo para promover processos expropriatórios”, o que já acontece um pouco em SP Obras e SIURB; “firmar contratos de gestão mediante o resultado e tempos específicos”, que são as formas de acelerar, de precisar as intervenções sobre o território da operação urbana. Para fazer tudo isso está previsto que esse ente receba um percentual de remuneração de, no máximo, 4% do valor líquido dos Cepacs, o que é mais do que suficiente. Isso vai gerar uma empresa subsidiária à SP Urbanismo, é importante frisar que a SP Urbanismo está proposta como controladora da BTSA; e também para ser uma S/A, uma vez que será a controladora e que poderá continuar se fortalecendo como estruturadora de projetos da cidade de São Paulo, e não só da cidade, mas também da região metropolitana. Ela teria mais ou menos 25% do tamanho da SP Urbanismo, porque é recurso capaz de

oferecer uma empresa com custeio de 8 milhões ao ano, e a SP Urbanismo tem hoje um custeio superior a 32 milhões.

Foi importante prever o suporte de despesas pré-operacionais, e pra tudo isso acontecer, muito trabalho tem de ser feito; e pra suportar todas as etapas do trabalho, antes do primeiro leilão de Cepacs para arrecadação de recursos, está previsto, no máximo, três anos limite para realização de aporte de capital pela São Paulo Urbanismo ou pela Prefeitura para poder fazer viver a BTSA nesse processo, e isso antecede a emissão de títulos, dos Cepacs. É importante frisar isso.

Para isso acontecer, estratégias têm de ser previstas, elas são necessárias. No art. 67 há algumas. Trago a vocês três das mais importantes. A primeira é a realização parcerias específicas ao projeto: “Mobilidade, habitação social, equipamentos, patrimônio histórico, quaisquer sejam ou caibam; um sistema de criação de indexadores para o monitoramento e acompanhamento da execução da operação e dos melhoramentos do programa de intervenção”; constituição de um banco de terras ou patrimônio imobiliário para viabilizar a produção habitacional de interesse social, equipamentos públicos e políticas de desenvolvimento econômico”. Haja vista estão propostos três polos de desenvolvimento no território: o polo criativo, o industrial e o logístico.

Para finalizar e dar mais tempo para o debate, há um quadro resumo. Dividimos a BTSA em três questões calcadas no tripé, que eu disse no começo da explanação: A) Programa de Intervenções, que é o que ela tem de detalhar, tem de realizar, coordenar as obras do art. 49 e 50, quadros 1B, 1C, 1D e 1E e os mapas 1, 7 e 8; “coordenar o tempo das intervenções; estruturar projetos e parcerias; criar indexadores para acompanhamento das intervenções; constituir o banco de terras necessário à realização do Programa de Intervenção Pública”. B) “A viabilidade da implantação realizando a gestão dos Cepacs, realizar a gestão do potencial construtivo; estruturar formas de financiamento; negociar aquisição e alienação de terras para produção de HIS e equipamentos, sempre na fase inicial, de fato, para poder capturar os benefícios para a sociedade. participar em fundos de consórcio, alienar terrenos remanescentes e inadequados ao programa de intervenção decididos pelo conselho gestor, firmar contratos de gestão com a Prefeitura, e, por fim, a articulação dos agentes: articular as secretarias municipais, todas envolvidas. Citar algumas delas, como a CMDU, a Sehab, a S-Urb, Secretaria do Verde, Secretaria de Cultura, Esportes, Educação, Transportes; instruir processo de licenciamentos e colaborar com a Secretaria de Licenciamento, articular os órgãos de preservação cultural e monitoramento ambiental, articular projetos estruturantes do Governo do Estado, articular a população moradora e impactada pelo programa de intervenções e apresentar o relatório de ações.

Então, basicamente A, B e C são as três questões inerentes à criação e à proposta desse ente específico, e o ente específico para estar focado com esse propósito, em 25 ou 30 anos, para implantar um projeto urbano de bastante relevante e bem elaborado nos últimos quatro ou cinco anos, para que, de fato, a gente possa ter um desenvolvimento territorial satisfatório.

Por fim, a São Paulo Urbanismo, em colaboração com a Comissão de Política Urbana, realizou a sistematização de todas as contribuições das últimas oito audiências. A gente teve aí mais de 188 contribuições, e as contribuições foram ranqueadas em desapropriações sobre a empresa, gestão, regramento, programa de intervenções, meio ambiente, habitação, mobilidade e modelo econômico. Hoje é a última audiência desse primeiro ciclo. A gente vai, a partir de agora, sob a coordenação da Câmara

Municipal, do relator, Vereador Dalton Silvano, iniciar a sistematização desse processo, para que, de fato, a gente possa avaliar cada contribuição, sua importância e sua relevância, para que, de fato, a gente possa construir aí um projeto que atenda à grande parte das pessoas e à grande parte do interesse público, que foi debatido por aqui.

Fico à disposição para esclarecimentos.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

Tem a palavra o nobre Vereador Dalton Silvano.

O SR. DALTON SILVANO – Tenho vários questionamentos. Primeiro quero ouvir os oradores, as pessoas que estão aqui. Desde a primeira audiência pública, sempre falo da importância dessa operação urbana nesses vários bairros, com relação ao programa de intervenção urbana previsto. Nós estamos debatendo, desde o início do mês de maio, não só por meio das audiências públicas, mas também por meio de reuniões, com os consultores técnicos, que nos têm ajudado bastante, para que nós possamos aí ter uma melhor compreensão daquilo que está escrito e daquilo que se propõe a essa operação urbana e a questão dessa empresa, Bairros do Tamanduateí S.A. é uma delas.

Sr. Presidente, para deixar registrado, quero parabenizar aqui todas as pessoas que estão presentes aqui participando, em especial os moradores do Cambuci, que, desde a primeira audiência pública, têm demonstrado aqui um exemplo de cidadania, na luta contra as desapropriações do bairro, na Rua Silveira da Mota. Falo até da importância das contribuições que eles nos têm trazido. É de extrema importância que a gente siga para frente. Temos outros exemplos de operação urbana, com o menor trauma possível, e, de preferência, sem nenhum trauma. É o nosso trabalho poder encontrar aí uma solução. Parabenizo aqui mais uma audiência pública e a participação dos senhores aqui, moradores do Cambuci.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Mario Cantoni, da SOS Silveira da Mota, primeiro inscrito.

O SR. MARIO CANTONI – Srs. Vereadores Gilson Barreto e Dalton Silvano, Srs. Fernando e Gustavo, moradores do Cambuci, principalmente da Rua Silveira da Mota, senhoras e senhores, boa noite. Hoje eu estou um pouco nervoso, porque eu gostaria que houvesse mais conversa sobre a nossa desapropriação. Hoje, com a abertura da empresa Bairros do Tamanduateí S.A., iniciaremos a luta pelo nosso propósito, que é não ocorrer nenhuma desapropriação na Rua Silveira da Mota. Com a abertura dessa empresa, fica aqui registrado que nossos imóveis, amigos e familiares não serão retirados do nosso bairro. Nossa luta será incansável, e iremos até as últimas circunstâncias e consequências, para proteger o que temos de mais valioso, nossos lares, nossas casas. Nenhuma empresa pode ser desenvolvida com objetivos traumáticos, como desapropriações, por exemplo. É sim possível um desenvolvimento inteligente, com maior planejamento, quando não se faz necessário o uso das desapropriações. Sim, já foi dito, diversas vezes, que a desapropriação não é o melhor meio de acesso a terra, mas seja lá como for, não vamos ser desapropriados. Caso não chegarmos a um acordo, iremos recorrer ao Poder Judiciário, Ministério Público, demais órgãos cabíveis. É a nossa força de luta.

Por fim, reitero: Desapropriação não ao bairro do Cambuci, principalmente na Rua Silveira da Mota, um bairro que é antigo. Eu sou nascido praticamente no bairro do Cambuci. Meus avós construíram a minha casa, onde vai ser passado um trator imenso. Vai ser destruído tudo, deixado tudo no chão, sendo que o nosso bairro está

sem hospitais, sem uma creche, sem iluminação e sem árvores. É um bairro praticamente com muito lixo, muita sujeira, com muita gente na rua. São as coisas principais do nosso bairro, que está abandonado. Boa noite.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Pasquale Ruggiero, do SOS Silveira da Mota.

O SR. PASQUALE RUGGIERO – Boa noite, amigos. Eu acho que, com tantos contatos, podemos livremente chamá-los de amigos e mais ainda, daqui para frente, nós termos mais contatos diretos. Gente, na vida, muitos têm o dom da sabedoria e utilizam esse dom para evolução, mas o mais importante é evoluir sem lesar, sem destruir. Esse projeto visa à evolução, mas devemos usar a inteligência para evitar lesionar e destruir sonhos e lares de diversas famílias. Não adianta dizer que não é possível alterar esse projeto, de forma que ele se torne menos cruento para o nosso bairro. Sim, é possível alterá-lo, sem dúvida; e somente promessas não nos interessa. Nós precisamos de ações e respostas.

No Brasil, é comum errar em não planejar direito ou planejar de forma insuficiente e depois gastar o dobro, corrigindo os erros cometidos. Cada metro quadrado da minha casa representa anos de trabalho e muita luta para conquistá-lo. Olha, dinheiro de projeto nenhum no mundo poderá pagar isso. Nós iremos, como disse o Mário há pouco, lutar até o fim pela nossa moradia, seja como for. Nós não iremos perder o que temos de mais precioso, os nossos lares. Portanto, não, não à desapropriação na Rua Silveira da Mota. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

Tem a palavra a Sra. Elisângela de Oliveira, da SOS Silveira da Mota.

A SRA. ELISANGELA DE OLIVEIRA – Boa noite a todos. Nessa imensidão chamada operação consorciada Bairros do Tamanduateí, nós, moradores da Silveira da Mota, somos apenas um pontinho em seus mapas, mas, nesse pontinho, há pessoas batalhadoras, que deram duro na sua vida, para conquistar o pouco que possuem; e que, de um dia para o outro, tiveram a triste notícia, que podem perder o que foi conquistado até hoje.

Senhores, não viemos para essa luta por causa de valores. Só queremos permanecer no lugar que escolhemos, onde criamos as nossas raízes. Por isso, eu peço encarecidamente: “Olhem para aquele pontinho no mapa de V.Exas. e pensem em nós, em nossa agonia, de não saber, ao certo, o que acontecerá”. Muitos estavam com suas estruturas sólidas e em paz, por terem batalhado e conseguido conquistar algo, e deixaram seus entes mais confortáveis no futuro e, depois de muito esforço, finalmente descansar; mas, em vez disso, estão aqui, lutando, batalhando para manter o que conquistaram. Pensem nisso. As nossas sugestões já foram entregues. Por favor, avaliem. Estamos aguardando uma posição. Agradeço imensamente esta Casa pela oportunidade que nos deram, de nos expressarmos.

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Cesar Catalani, da SOS Silveira da Mota.

O SR. CESAR CATALANI – Boa noite a todos. A nossa moradia está sendo ameaçada por um projeto que visa à construção de novas moradias. É contraditório, não? Existe sim a possibilidade de se alterar esse projeto, evitando lesar diversas famílias literalmente, destruindo seus lares. Precisamos de áreas permeáveis sim. Por que não fazermos calçadas permeáveis, plantando mais árvores por todo o bairro? Por que não

são desapropriados outros imóveis que não são utilizados como moradia, provocando menos impacto social? Algumas mudanças, no sentido das vias, também podem ser realizadas, melhorando a fluidez do trânsito em várias direções.

Exemplos recentes que tivemos no bairro é a Lins de Vasconcelos e a Lacerda Franco. Essas são algumas alternativas que podem resolver alguns problemas, sem lesar as famílias que residem no bairro. Nossas propriedades não vão cair sem luta. Vamos recorrer a quem for, Ministério Público ou qualquer outra instituição. Não queremos brigas judiciais. Queremos uma forma amigável de resolver esse problema, mas, se for necessário, vamos lutar. Não queremos perder nossas casas, amigos e nosso bairro. Desapropriação não à Rua Silveira da Mota. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

Registro a presença do Vereador José Police Neto, Presidente da Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica.

Tem a palavra o Sr. José Barangi, da SOS Silveira da Mota.

O SR. JOSÉ BARANGI – Boa noite, Sr. Presidente da Mesa e demais Vereadores componentes da mesa. Estou há 71 anos dentro do Largo Cambuci e adjacências. Tenho então conhecimento de que é importante a família Tambasco, Pinotti e outros fundaram o Cambuci, lutaram, está certo. Tinha até fazendas na Nise Vasconcelos, tinha um cinema etc. objetivamente eu digo o seguinte. Se em 1945 meu tio tinha uma sapataria remendão lá, no Largo do Cambuci, então, conheço toda a história do Cambuci. Desde 1959 estou morando na Coronel Diogo, tenho sempre apresentado minha luta aqui, com os Vereadores do nosso bairro e demais membros que moram lá. São meus vizinhos. Então, é muito fácil chegar uma empresa S.A. e querer tirar as casas de moradores, dos meus vizinhos. O que é isso? Quer fazer revitalização? Veja o Centro, está abandonado. Outra questão sobre essas ciclovias que tem perto daquele colégio, é muita e não sei o quê. O Dalton Silvano e outros Vereadores, até o Police Neto tem nos ajudado aqui.

As famílias que fundaram o Cambuci não merecem, eles moram ainda na rua Ana Neri. Se eu tenho 81 anos, eles têm 90, 95. Dali do lado, no sexto distrito, mora a minha prima. O ônibus no décimo andar treme quando passa lá. Já vamos entrar na CET e vamos fazer, chamar a Globo, mas queremos dar mais uma oportunidade para o Prefeito para S.Exa. não fazer escândalo. Encerrando aqui eu digo não, não, não para a desapropriação dos meus parentes, dos meus vizinhos lá. Uma Sociedade Anônima. Eu estou no ramo de construção desde os 15 anos e não tem de mexer com as nossas Casas, tem de fazer parques, agora, abrir lá numa daquelas ruas por cima do rio, tem algum interesse de alguém como aconteceu na Heitor Peixoto, que só tem uma faixa de ônibus a partir da Heitor Peixoto e aqui nesta Câmara, que eu tenho o jornal aqui, o Sr. Ronaldo falou da faixa de ônibus que vem de lá, etc não era nada disso, tem alguma coisa errada ali.

Muito obrigado e não deixem de lutar. Vocês querem, vocês podem. Desapropriação não. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra a Sra. Dilce Lustosa.

A SRA. DILCE LUSTOSA – Boa noite, amigos do Cambuci, Srs. Vereadores. Hoje vou falar sobre uma empresa fundada hoje, dia 30 de maio de 2016, que visa habitações e políticas de interesse social. Como vocês vão atingir esses objetivos? Causando desapropriações traumáticas de famílias que residem há décadas e gerações em nossa região? O propósito do projeto é interessante sim: moradia sim está faltando, mas não vejo nesse projeto nada mais que seja interesse social, como por exemplo,

postos de saúde e escolas. Onde vão estudar os filhos dos nossos moradores do nosso bairro? Onde serão atendidos os novos moradores quando ficarem doentes no nosso bairro? Tudo isso vai ter acesso no parque Silveira da Mota, na rua que será alargada e desapropriando nossas moradias. Vamos lutar contra a desapropriação até o fim, seja em qualquer instância jurídica. Iremos reunir toda a nossa força, Nossas propriedades não. Mais importante do que qualquer outra coisa. Desapropriação, não, nas ruas Silveira da Mota, Vicente de Carvalho e Ana Néri. Não! Vamos lutar e não vamos deixar, porque, em primeiro lugar, nós compramos nossas casas com todo o sacrifício e não vamos entregar, de mão beijada. Segundo, fui de casa em casa na rua Vicente de Carvalho para entregar panfleto e só havia pessoas idôneas, de 80, 90 anos, que não podem mais fazer nada na vida, já fizeram tudo o que tinham de fazer, então eles não têm o direito de sair e serem jogados às ruas; vão ter de ficar, lutar. Não vamos aceitar.

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra a Sra. Sonia Chiaradia, São Paulo Urbanismo.

A SRA. SONIA CHIARADIA – Boa noite, sou representante dos empregados. Trouxe algumas questões que foram trazidas para nós, dos empregados, que acho que representam mais transparência para todos para que não haja nenhum questionamento futuro.

Sr. Gustavo, no artigo 66, o senhor disse que a empresa tem despesas pré-operacionais que serão pagas pela Prefeitura nos três primeiros anos da empresa. No próprio artigo diz que se a empresa for inviável, ela retorna para a SP Urbanismo.

A gente sabe que a construção civil, historicamente, é a primeira a sofrer com a recessão; é a primeira que para e a última que retoma os trabalhos. Especialistas econômicos têm dito que o crescimento será lento de 2018 a 2021, e que o PIB de 2014 só será atingido em 2021. Nesse cenário, como que a gente conseguiria aporte com Cepacs para manter essa empresa? Se a SP Urbanismo já tem *know-how* em operações urbanas e em administração de programas, como Monumento e Pró-Centro, que na realidade teve toda uma unidade executora, principalmente o Pró-Centro, com subexecutores, então ele articulava com todos os subexecutores diferentes. Por isso, acho que a gente poderia transformar essa empresa numa diretoria, com suas coordenadorias, superintendentes, por um custo muito menor do que diretorias, conselhos e assessores.

O artigo 75 propõe a transformação da SP Urbanismo em S.A. E o artigo 76 altera a lei de cisão da Emurb e a criação da SP Urbanismo; e inserindo o artigo 4º, que possibilita a criação de empresas subsidiárias integrais da empresa SP Urbanismo. Isso significa que de acordo com as Operações Urbanas, haverá empresas subsidiárias. Isso não configura um *holding*? E o que isso leva para a SP Urbanismo? Não seria o final da SP Urbanismo? Quem paga o custo disso é a cidade de São Paulo, sendo que a gente tem um corpo técnico com *expertise* para executar as Operações Urbanas.

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado. Tem a palavra a Sra. Ivanete Cunha, da Silveira da Mota.

A SRA. IVANETE CUNHA – Boa noite a todos. Mais uma vez, estou aqui para pedir pela não desapropriação da rua Silveira da Mota. Não posso dizer que moro há muitos anos lá, mas estou em São Paulo há mais de 40 anos e sempre procurei uma casa para financiar; por sorte, encontrei uma casa na rua Silveira da Mota, que financiei em

20 anos. Mas agora não estou conseguindo dormir porque provavelmente não estarei viva quando esse projeto sair do papel e for implementado, porém, tenho dois filhos e me preocupo com eles. Então, eu gostaria de pedir encarecidamente. Claro que, como já foi dito, a gente é apenas um pontinho no meio dessa imensidão, mas quero deixar registrado. Por que não agregar as nossas casas aos benefícios que serão feitos, ao invés de retirar as casas de lá?

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra a Sra. Benedita Goes.

A SRA. BENEDITA GOES – Boa noite. Sr. Gustavo, com as alternativas que buscamos para tentar ajudar no projeto, há possibilidade de ficarmos sem essa tal desapropriação?

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Sr. Paulo Romeiro.

O SR. PAULO ROMEIRO – Boa noite a todos, Srs. Fernando, Gustavo, Vereadores. Quero louvar porque finalmente estamos conversando sobre a BTSA, mas acho que ainda permanecem algumas questões. Ainda não entendi muito bem o controle social, embora o pessoal tenha apresentado alguns mecanismos, como o TCU, a própria Secretaria, o Conselho Gestor. Acho que não podemos perder de vista uma empresa de economia mista, com participação no mercado, de capital aberto, ou seja, que visa o lucro, então traz uma série de contradições para ela gerir o território público, os terrenos públicos que serão integralizados para a formação do seu capital. Então, como garantir que essa empresa, de capital aberto, de economia mista, faça uma Operação Urbana que não dependa necessariamente de uma valorização extrema dos terrenos na região e a consequente expulsão da população que lá reside hoje, seja por meio de processos de desapropriação ou pelo aumento do preço do aluguel etc? Essa é a primeira questão.

A segunda questão, que a gente já tinha levantado na outra audiência pública, é se há previsão de aporte de recursos da Prefeitura, pré-operacionais, ou para alavancar obras na última audiência pública? E a pergunta que tinha sido feita é: qual é a previsão de aporte de recursos nesses três anos? Existe uma previsão, um limite?

Outra pergunta que já tinha sido feita na outra audiência e que também ficou sem resposta é: qual a previsão de arrecadação de recursos, a partir do Cepac? E também como garantir que os imóveis sejam utilizados para fins de interesse público? Essa é a grande contradição que se cria com a BTSA.

A apresentação que foi feita esclarece algumas questões, mas não esclarece por que não pode ser a SP Urbanismo, uma das perguntas que foram feitas; ou por que essa é a única alternativa. Está claro que essa empresa é adequada ao que se pretende, mas e as alternativas? Acho que a gente precisa discutir amplamente, e a gente tem de saber quais foram as alternativas estudadas, que eram possíveis, ou não.

A questão de adequação a gente já discutiu, mas sobre a necessidade de criação dessa empresa, e por que de capital aberto; e quero entender se haverá uma audiência devolutiva, porque há vários questionamentos sobre moradores de cortiço, adensamento populacional e ausência de utilização do instrumento da cota parte, a cota de solidariedade apenas em alguns setores, não onde a gente entende que há interesse maior do mercado. Essas várias perguntas que já tinham sido levantadas permanecem sem esclarecimento, então queria saber se haverá essa audiência devolutiva, para a gente saber, por exemplo, a resposta sobre a desapropriação. Realmente queremos as respostas, e não novas apresentações.

Obrigado. (Palmas)

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

O SR. ARLINDO AMARO – Boa noite. Sou Arlindo Amaro, morador do Ipiranga. Antes de começar, quero informar que ainda continua suspenso o procedimento de protocolar processos, junto à Prefeitura. Faz dois meses que os Arquitetos e Engenheiros querem protocolar projetos na Prefeitura, e não conseguem. Isso já foi informado na Câmara Municipal, que é o órgão que fiscaliza o Poder Executivo, mas até o momento não temos o respaldo do Poder Legislativo.

Outra coisa que foi falada sobre as empresas que foram criadas, por exemplo, a Emurb, SP Urbanismo. A SP Urbanismo foi criada para as operações urbanas Faria Lima, Águas Espraiadas, na gestão Paulo Maluf. É uma empresa de urbanismo, com pessoas competentes que ali trabalhavam e foi inserida através de um decreto, em 2009. Os funcionários são pessoas qualificadas: Arquitetos, Engenheiros, profissionais urbanistas de primeira linha. E, de repente, será inserida nessa outra empresa. Então, todo governo que chega cria uma nova empresa.

A região do Cambuci tem diversos terrenos que foram invadidos, como o terreno da Eletropaulo na rua do Lavapés, de mais de 10 mil m², onde poderia fazer habitação, poderia fazer um parque. Lá no Ipiranga, anexo ao Parque Independência, temos um terreno de 22 mil metros quadrados, decretado de utilidade pública que está abandonado. E vão fazer um tampão em cima do Tereza Cristina para fazer um parque.

Então é um vício. Derrubar prédio para fazer praça e acabar com praça para fazer prédio. No Ipiranga temos o fura fila. Chamo aquilo de a muralha da China. Os pilares já estão lá, dividiram o Ipiranga e a região da Vila Carioca. O cidadão que mora na Vila Carioca e precisa ir para a Silva Bueno demora 15 minutos no semáforo. Não há uma passarela para o camarada passar. E além do mais, entre a Rua Lord Cockrane até a Estação Clube Atlético Ipiranga é de dois quilômetros. Se descer no meio para pegar o trem não consegue.

Então vejam que tipo de projeto temos. Os profissionais da SP Urbanismo vão para onde? Com certeza, estarão inseridos nessa nova empresa. É lamentável. Precisa tomar cuidado, como já foi dito. Tem de haver um retorno para a população sobre esse assunto, porque o Lavapés e Cambuci, de modo geral, estão a cinco quilômetros do Centro da Cidade. Como já foi dito aqui, o Centro está abandonado e é um lixo. É uma vergonha uma cidade que é o top do Brasil ter um Centro nessa situação, 32 subprefeituras que pagam aluguel, inclusive, gabinete de Prefeito. Deveria ter um paço municipal em São Paulo sem precisar pagar aluguel. Quanto é o aluguel daquele prédio onde está instalada a Prefeitura de São Paulo?

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado, Arlindo. Tem a palavra o Sr. Brasil Laerte.

O SR. BRASIL LAERTE – Como Presidente da São Paulo Trabalho e Empreendedorismo, nossa tese nas audiências públicas sobre a Operação Tamanduateí é a seguinte: primeiramente defendemos o destampamento do Rio que chega a quase mil quilômetros e assim construir duas pistas de viadutos com estrutura tanto para o automóvel quanto para o ônibus e bicicleta. Dessa forma deixando o Rio livre. Também a construção de duas redes de canais para interceptar o esgoto residencial e industrial do território com o objetivo de despoluir o Rio.

Outra tese é sobre o desenvolvimento econômico. Deveria se criar no território uma

agência de desenvolvimento econômico para recuperar o emprego que o Estado expulsou daquele território da cidade de São Paulo, o que pode transformar a região em dormitório. E esses empregos não foram para a região metropolitana. Saíram fora por falta da viabilização de políticas públicas. Tanto que 80% - pesquisa que fizemos – dos moradores trabalham fora do território do Tamanduateí.

Mais uma tese, ver com a Secretaria a possibilidade de elevar de 25% para 30% o potencial para Habitação de Interesse Social. E a defesa dos moradores da Silveira da Mota. Acho que ali a Secretaria tem de viabilizar um estudo para desviar o projeto para a não desapropriação. E caso haja desapropriação seria um aluguel mensal mais digno e a construção de prédios de alto padrão naquele território para os moradores desapropriados, mas a nossa tese é a não desapropriação.

Era o que tinha a dizer e obrigado pela palavra.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado, Laerte. Tem a palavra o Sr. José Daniel, representação dos empregados das empresas municipais.

O SR. JOSÉ DANIEL – Boa noite, Vereadores, Mesa e todos os presentes.

O Fórum de representação de empregados congrega Diretores das empresas da Administração Indireta, e esse tem sido um dos temas que nos preocupa e sobre o qual temos refletido que é a criação de uma empresa subsidiária.

Todas as reflexões que fizemos, buscamos refletir sobre as vantagens da criação dessa empresa subsidiária, mas não conseguimos identificar, efetivamente, as vantagens da criação de uma subsidiária para fazer a gestão dessa operação urbana, sendo que já existe a São Paulo Urbanismo para tal finalidade.

Creio que, quando refletimos sobre o tema, temos que nos preocupar com alguns princípios que norteiam a Administração Pública: o interesse público, a eficiência, a economicidade, porque, no frigar dos ovos, estamos lidando com o dinheiro público; quando vamos criando diversas empresas subsidiárias, sem um real motivo que demonstre uma vantagem efetiva, para a Cidade, para o cidadão e para a eficiência da prestação desse serviço, se não há argumentos nesse nível, nós estamos indo pelo caminho de se gastar o dinheiro público com mais uma empresa para gerir tal operação. A grande indagação que fica e que os deixa, enquanto cidadãos, é esse: qual a finalidade da criação dessa empresa, sendo que temos a São Paulo Urbanismo? Quais as vantagens efetivas dessa criação?

É bom lembrar que quando criamos uma estrutura, criamos um conselho de administração, no caso da S/A, uma diretoria, um conselho fiscal, diversos cargos, tudo isso já existe na São Paulo Urbanismo, não seria o caso de criar só uma diretoria com um Diretor e alguns assessores? Mas se cria uma estrutura gigantesca, que tem um custo todo para o nosso bolso, para gerir a operação urbana.

Tem um questionamento do Fórum que é o seguinte: na audiência do dia 23 de abril, sobre trânsito e transporte, o Secovi questionou o valor de referência para o Cepac da operação urbana Bairros do Tamanduateí, argumentando que o valor estaria alto. Nesse caso, já não se configuraria uma falta de interesse do setor para a aquisição de Cepacs da região? Se diminuir o valor de referência, isso não pode configurar uma quebra na arrecadação prevista, portanto, no valor da operacionalização dessa empresa BT S/A?

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado, José Daniel.

O próximo orador é o Mateus Bueno.

O SR. MATEUS BUENO – Boa noite, Gustavo e Fernando. Oportuna a presença do

Presidente da empresa nessa audiência pública.

Gostaria de pegar meus minutos de fala para ilustrar algumas questões que, talvez, já saibam e que permeiam essa situação.

A Constituição de 88 já prevê certos mecanismos de interesse e de soberania e liberdade aos cidadãos. Além do voto, ela prevê, nos temos de lei específica, plebiscito, referendo e iniciativa popular.

O que eu queria ressaltar é que, especificamente, para esse projeto de lei, estamos diante da criação de uma operação urbana e suas consequências urbanísticas; nela está embutida a criação de uma sociedade anônima.

Então, cabe uma reflexão para nós, paulistanos: qual é a democracia que estamos querendo, depois de 28 anos de uma Constituição cidadã?

Vocês entenderão o porquê de eu estar fazendo esse preâmbulo: eu duvido que se essa proposta tivesse sido alvo de um plebiscito, por exemplo, ela teria ido para a frente; ou, então, se ela tivesse nascido de uma iniciativa popular, acho bastante difícil que tivesse nascido assim.

Nas audiências públicas – quero esclarecer vocês para complementar -, os órgãos públicos, a SMDU e a SP Urbanismo não se submetem à nossa vontade. As audiências públicas não servem para submetê-las à nossa vontade. Elas abrem espaço para nos ouvir e para tentarmos colaborar na busca de um processo que seja menos traumático, mas não estão submetidos à nós. Na prática, o que temos visto é uma estrutura muito mal gerida de audiências públicas que, por falta de planejamento e entendimento do que seja um processo democrático, falha em responder algumas questões, como, por exemplo, a gente deseja que nossos questionamentos sejam apenas comentários e não, respostas efetivas? A gente deseja que a nossa colaboração seja mais efetiva? Porque ela não tem sido efetiva. Ela tem sido apenas comentários, e nossas perguntas têm sido extremamente pertinentes.

E, para muito além desses comentários pífios que têm sido feitos, nós podemos nos sentar à mesa da SMDU e da SP Urbanismo para criarmos e conduzirmos esse projeto, inclusive, negando certas coisas que nos têm sido propostas nesse projeto? (Pausa)

Não é assim que deveria ser um processo democrático? Realmente democrático?

Eu reforço aqui o importante papel que tem sido comumente lembrado dos conselhos, mas quero fazer ressalvas, pois os conselhos gestores têm aspectos democráticos mas têm sido extensões partidárias e têm perdido a representatividade e não têm sido representantes diretos dos nossos anseios.

Em geral, “a criação de políticas públicas são de difícil reparação e levadas de maneira irresponsável aos conselhos pertinentes”. Temos visto a nossa democracia bastante frágil, como, por exemplo, no âmbito nacional, frágil e esdrúxula.

Então, voltando a esta audiência pública, ela tem sido apresentada de maneira marqueteira porque não responde, de fato, aos anseios e as dúvidas dos cidadãos.

Ser democrático é muito mais do que reunir pessoas quantas vezes forem necessárias, estar tudo num site e ainda promover cadernos com informações que não são claras e objetivas, elas nos parecem um pouco conduzidas.

Cito como exemplo a criação dessa S/A, falo dela agora, é um descalabro, uma facada nas costas das empresas públicas, que têm profissionais competentes e que, pelo que foi apresentado aqui, não é muito diferente do que já temos capacidade para fazer.

Os empregados da CET e da SP Trans, da Prodam, SP Urbanismo, SPTur e SP Obras e Cohab têm a firmeza de dizer “não”, a essa S/A.

Pedimos que os Vereadores tenham responsabilidade, porque estamos diante da precarização das empresas públicas e precarização do corpo técnico dos trabalhadores.

Por isso, repetimos dizendo “não” a essa S/A, por favor.

Vocês, Srs. Vereadores, precisam barrar e participar muito mais. Esperamos, minimamente, isso: a correção dessas distorções. Cabe a vocês. Em outubro, a gente vai se lembrar dessas questões.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado, Mateus.

O próximo é o Sr. Kazuo Nakano, da FGV Direito.

Em outubro a gente vai lembrar dessas questões.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Sr. Kazuo Nakano.

O SR. KAZUO NAKANO – Boa noite. Essa questão que tem aparecido aqui sobre qual é a finalidade da criação dessa S.A., BT/S.A. Eu também me fiz bastante essa pergunta e como eu tenho examinado esse PL com muito cuidado eu fui tentar buscar no próprio PL a resposta. Acho que está no próprio PL. O sentido é muito claro, quando a gente vê, no PL, o setor Teresa Cristina, onde o coeficiente de aproveitamento máximo é 6 e você tem isenção na cobrança da cota de solidariedade, você tem desconto na contrapartida do Cepac. Nos eixos de qualificação onde o coeficiente de aproveitamento máximo é quatro você tem descontos na contrapartida financeira a ser cobrada pelo Cepac, você tem isenção na aplicação da cota de solidariedade então vemos que nesse componente específico que o sentido dessa proposta é sim criar uma nova frente de investimento imobiliário, alavancada por recursos públicos. E eu acho que a finalidade dessa empresa é viabilizar isso. É operacionalizar a criação dessa frente de investimento imobiliário alavancada por recursos públicos com custos sociais muito graves. Um dos custos a gente está vendo aqui se manifestar vivamente.

O meu receio, diante dessa interpretação, é que essa empresa se torne um dispositivo que é muito comum na política urbana do Brasil que é um dispositivo de socialização dos prejuízos e privatização dos lucros. Esse receio para mim é muito forte porque essa história que estou testemunhando hoje aqui, eu testemunhei na década de 90, quando se propôs a Operação Urbana Faria Lima e que os moradores da Vila Olímpia, que eram moradores de classe média, alguns de classe média alta, se opuseram a processos de desapropriação para ampliar a Faria Lima e perderam o processo. Hoje vamos lá na Vila Olímpia, que antes era um bairro residencial de classe média, e se tornou uma das principais frentes de investimentos imobiliários de prédios de escritórios em São Paulo. E continua.

A resposta da criação dessa empresa está no próprio sentido político-econômico dessa operação urbana consorciada. Eu acho que ela tem outros dispositivos que merecem serem analisados e junto com a lei de Zoneamento, que foi recentemente sancionada o que tenho percebido e tem me preocupado muito é que essas legislações complementares ao Plano Diretor estão desconstruindo uma cláusula, um componente que está no Plano Diretor Estratégico e que são os componentes justamente que procuram inserir na política urbana do município interesses sociais. Então, a gente viu isso nos eixos de estruturação da transformação urbana, o famigerado artigo 197, da lei de Zoneamento, e eu acho que esse projeto de lei da operação urbana está seguindo um caminho muito parecido de desconstrução das cláusulas sociais que foram muito difíceis de serem colocadas no Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

Nesse sentido acho que a gente tem de continuar e aprofundar essa discussão técnica e concordo com a pessoa que me antecedeu que esse formato de audiência pública não dá conta de a gente amadurecer essa proposta que vão ter custos sociais tão graves para a vida das pessoas. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra a Sra. Camila Dalessandro.

A SRA. CAMILA DALESSANDRO – Olá, boa noite. Eu sou estudante de Arquitetura e estava batendo alguns mapas e o mapa 4 e não bate com os mapas de restrição de tombamento de Conpresp e de Condephaat. Gostaria de saber se vão ser alterados esses mapas. Gostaria também de alertar o povo sobre o pessoal que está falando dos melhoramentos, de que nos arcos os melhoramentos estão saindo antes do projeto. Então, tomar cuidado com essas coisas.

Uma coisa que eu vi também foi a questão da Tereza Cristina, ainda tem enchente lá. Então, é um ponto a ser levantado.

Tem a questão também de se a gente vai conseguir pagar uma Cepac, porque o valor é muito alto. As construtoras não conseguem pagar as Cepacs, às vezes, não vale a pena. Imaginem para reformar a própria casa, entendeu? Só isso. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado, Camila.

Tem a palavra o nobre Vereador José Police neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Deixe-me cumprimentar a participação da sociedade, fiquei muito entusiasmado em participar desse debate. Fiz parte da Comissão de Política Urbana em 2013 e 2014, no período em que discutimos o Plano Diretor. Acho que muito da forma com que hoje é realizada tem um pouco ou tenta seguir um pouco aquele modelo, não vou dizer de sucesso, mas permitiu uma participação um pouco mais ativa da sociedade.

Mas, ainda carrega uma dúvida do que a gente realiza aqui, porque há um diálogo com um legislador que vai aprovar a lei com as alterações que a sociedade vem dialogando. E esse diálogo tem de ser com o Parlamento, com o subsídio, apoio e suporte do Executivo. Mas a decisão é dos 55 vereadores e não da SPObras ou da SPUrbanismo, senão erramos no que realizamos aqui. E aqui precisamos convencer os Parlamentares de que a pretensão circunstancial do Sr. Prefeito em querer a constituição de uma S/A ou de uma nova empresa ou de um modelo de desenho, que gera desapropriações aqui, valorizações ali, setores em que o coeficiente de aproveitamento é seis e você tem desconto para gerar uma atratividade.

Entendo que o período em que o Executivo trabalhou a proposta se esgota na apresentação da matéria na Câmara. Portanto, ele disse o desejo que tem, senão o debate com o Parlamento não existe. A gente continua, mesmo dentro da Câmara, discutindo com o Executivo, E, portanto, aqui nós precisamos convencer os 55 vereadores e não convencer de novo o Executivo. Ou não é isso, Kazuo? Conduziu um processo aqui na Câmara, que teve um guardião que foi um legislador. O guardião daquele processo era o Relator do processo, Vereador Nabil Bonduki.

Portanto, termos o suporte, seja em forma de sugestões, seja em forma de orientações ou de palpites do Executivo, aqui o Executivo se manifesta em cima daquilo que questiona a sociedade para a gente. Para que o Executivo nos convença daquilo que propôs ou sejamos convencidos pela sociedade ou pela capacidade que os técnicos que servem à Câmara terão de subsidiar a decisão do Parlamento. Senão a gente torna aquilo que a Constituição consagrou, letra morta.

Não é a participação mínima que está consagrada lá, é nenhuma participação. Então, sem dúvida nenhuma, uma parte gigantesca dessas contribuições que vêm sendo

dadas tem, a partir de agora, de passar por um crivo do Relator da matéria, que está aqui, que tem de ser convencido daquilo que o Executivo ainda não foi. Sem dúvida nenhuma, com o respeito de questionar ao Executivo algumas alterações, mas a decisão é da representação de 100% da sociedade, que é o Parlamento, e não de 50% mais um, que é o Executivo.

E, portanto, a partir de agora, cabe criticar os Parlamentares que não conseguem receber da sociedade ou compreender o que a sociedade quer de alteração na matéria do Executivo. Nem o Secretário Fernando, nem o presidente da companhia vai votar no Plenário, ele pode ajudar uma decisão, senão a gente desrespeita o que está consagrado na independência e harmonia dos Poderes.

Mas, estou dizendo isso porque vejo muitas coisas positivas no que vêm sendo apresentado. Vejo riscos sim em inovar. Tenho dúvida em apresentar um valor de Cepac que é três vezes o valor médio da outorga. Sem dúvida nenhuma, porque se a gente não conseguir estabelecer uma mínima relação daquilo que você faz com a outorga e daquilo que você pretende que alguém pague acessoriamente, decidindo essa regra, sem dúvida nenhuma pode frustrar. E a pior coisa que tem é você gerar expectativas para os próximos 20, 30 anos, sendo que nenhuma delas serão consolidadas.

A operação traz um elemento importante e é nele que eu me baseio com muita energia: tentar ter mais intervenções no plano de intervenções que elas se apresentem. Então, se a gente pegar o processo de evolução das operações urbanas, elas apresentam um componente infinitamente superior daqueles que nos trouxeram até aqui.

Então se tinha uma receita estabelecida lá na Operação Urbana Faria Lima, não há como não reconhecer que a receita vem mudando ao longo do tempo, a ponto de você conseguir identificar o potencial de Habitação de Interesse Social e o potencial de habitação para o mercado popular que essa proposta traz à Câmara, sem dúvida nenhuma. Porque ela tem um fator gerador de lucro e é esse fator gerador de lucro que vai gerar a possibilidade da compra de uma certificação como a Cepac, que vai financiar essa parte social que se pretende fazer. Aqui não tem almoço grátis, portanto, alguém vai pagar a conta.

E se essa conta tem de ser paga, ela tem de ser medida com dois processos de anterioridade. Esse plano de obras de fato dá conta do volume que se pretende arrecadar, quer dizer, está claro o volume a ser arrecadado com potenciais adicionais que serão atrativos para o mercado? E, portanto, você tem do outro lado um conjunto poderoso de intervenções que compensa esse processo? Porque senão, a gente continua no mesmo *status* de hoje. Continua o desenvolvimento a partir daquilo que o Plano Diretor e o Zoneamento anunciaram, sem nenhuma exploração mais vigorosa de uma área sem dúvida nenhuma que ainda tem capacidade de recepção. Em especial, daquilo que é apontado como regra nessa operação: ampliar o volume populacional, portanto aumentar o adensamento que aquela região tem e chegar a adensamentos 200, 220. Só estamos dizendo que comporta ter mais gente, porque tem uma infraestrutura em especial de transporte público mais dinâmica e parte dela já oferecida.

Por que eu estou dizendo isso? Porque se a gente não conseguir responder essas perguntas que são feitas agora para o Parlamento o projeto não avançará mesmo. E não são respostas que têm de ser dadas pelo Executivo. O Executivo pode participar oferecendo aquilo que foi a matriz intelectual, que trouxe até aqui, sem dúvida nenhuma. Ele explica por que colocou a empresa, por que pretende uma intervenção

de drenagem em tal área e por que isso é importante, mas a decisão depois que o projeto foi apresentado à Câmara, no final do ano passado, passou a ser dos 55 Vereadores.

Portanto, a sociedade, seja no dia 3 de outubro, seja no dia 4, no dia 5, no dia 6. Não é o voto do dia 3 que mudará o voto que, bem ou mal dado, tem de ser dado pelo Parlamento, aí pela responsabilidade que ele tem, porque o projeto aqui chegou.

Então, por que estou dizendo isso? Porque se o formato está certo ou errado, temos de evoluir, tanto no processo como na decisão. Parece-me que a Comissão trilhou um caminho de participação ativa, que foi mais participação ativa naquilo que esperava a Comissão ter do que do envolvimento da própria sociedade. Então, temos, e aí foi muito precisa a fala de um dos moradores da Silvério da Mota ao falar sobre o pinguinho no mapa que representa a demanda trazida por vocês. Mas estamos envolvidos em uma decisão que não será só acertar o desenho para preservar e garantir desejos que têm de ser avaliados pelos 55 Srs. Vereadores, que são os dos moradores que estão ali. Mas o quanto a Operação serve para melhorar a Cidade como um todo. Ela vai oferecer habitação em custo menor que aquele que vem sendo praticado na Cidade, mais próximo do Centro e, portanto, melhorando as regras de circulação na Cidade, já que todos nós sabemos que a área onde se implanta essa Operação está muito mais próxima do Centro do que os bolsões de habitação. Essas perguntas, temos de responder, porque, aí, a Operação Urbana serve à Cidade naquilo que foi programado no Plano Diretor, mas que vem sendo programado há muito tempo, de se ter reduzidas as distâncias da Cidade. Essa é a pergunta objetiva. O volume captado por um setor, que o Executivo pede o coeficiente de aproveitamento 6 e dá hipotéticas vantagens na certificação, justifica para se garantir 25, 30, 35 mil habitações que servem à população que recebe de 0 a 3 , de 3 a 6 e 6 a 10? Essa é a resposta que teremos de dar para que, ao longo dos próximos 20, 30 anos, de fato, a população que foi expulsa de uma região como essa, possa retornar, ou porque não foi planejado de maneira inteligente para estar aqui, foi parar lá na Cidade Tiradentes. Então, você está oferecendo regras de reorganização da Cidade que não acontecerão em dois dias, mas que se pretende que seja uma rota de desenvolvimento para os próximos 20, 30 anos. E não está claro, ainda, o quanto...

Aí estou falando de áreas onde não mora ninguém ainda. Então, estou falando de áreas que estão ali na Vila Carioca, região que possui imensos galpões que não estão somente abandonados, como tem como duvidosa o cumprimento da função social. Então, estamos dizendo mais do que aquele pedaço que conhecemos, que habitamos, mas aquilo que é o desenho de uma operação urbana, que vem sendo debatida por diversos nomes ao longo dos últimos 30 anos. Não é de hoje que se decidiu investigar aquele território. Ele já foi batizado de Mooca, Vila Carioca. Antes, já foi batizado de um eixo de estruturação. Então, quer dizer, já tivemos diversas fases para isso. A decisão agora é: a cidade de São Paulo deve realizar uma operação urbana que tem, em seu viés, um adensamento populacional para uma renda diferente daquela que foi oferecida nas Operações Urbanas Faria Lima e Água Branca? Ou aquela que foi oferecida na Água Espraiada? Então, essa é a pergunta que tem de ser respondida. As operações urbanas anteriores eram absolutamente inseridas em um processo de transformação de favelas. Você pegava uma grande favela, tirava essa grande favela e revelava uma nova operação urbana. Esta, não me parece que apresenta isso. E, portanto, temos de ter um pouco mais de cuidado ao avaliá-la porque, senão, usamos a receita que foi construída para criticar a Operação Faria Lima em uma que não é mais a Faria Lima.

Falo isso porque sou muito desejoso ao oferecer apoio a uma operação urbana que se apresenta com um ambiente de origem como esse. Mas ainda falta uma discussão do Parlamento com a sociedade para ajustes como esse: precisa ou não ter uma nova empresa? Talvez não precise mesmo. Lembrando que em todas as operações a empresa foi remunerada por recursos da operação, senão imaginamos que criar ou não a empresa também não se gastará o dinheiro. Vamos nos lembrar que a SP Urbanismo é remunerada pela Operação Urbana, aí o Presidente está aqui e pode nos dizer qual o percentual daquilo que é captado por Cepac que remunera a própria empresa. Senão, a gente imagina: “Não cria empresa, também não gastamos”. Não: não gasta com aquela, mas gasta com essa. Só para entendermos um pouco a dinâmica, senão a gente conta uma história que não é a verdadeira. Acho que há um debate a ser feito, da Câmara com a sociedade, para se encontrar essas regras necessárias - não só com a opinião comentada, mas com os apontamentos necessários da correção, pois nenhum Executivo terá o dom supremo de acertar tudo. A sociedade pode corrigir, e elege, de 4 em 4 anos, os Vereadores para fazerem isso. Quero me colocar como um daqueles que podem ajudar nessa correção. Acho que a operação urbana acerta no caminho a ser trilhado. É uma operação urbana que vai apontando regras para a utilização desse recurso; e, muito mais do que obras viárias, como é a história anterior, apresenta um pacote sólido de intervenções sociais. Portanto, a presença de fato é de equipamentos sociais, mas acredito muito que uma operação como essa deva ter, na sua perspectiva, uma relação muito direta entre o metro quadrado de terreno para as unidades que serão geradas. Aí, trabalhando com algo muito objetivo, como a Operação Urbana Água Branca conseguiu traduzir, pois conseguimos reduzir o tamanho desses imóveis, reduzir o tamanho das vagas de estacionamento e estamos caminhando para que de fato se ofereça habitação para quem de fato precisa, e não para quem sempre já teve, neste último caso, oferecendo mais uma alternativa. É chegado o momento, sim, de oferecermos habitação para aquele que não teve oportunidade. Como falou aqui uma das moradoras: “Encontrei naquela região a oportunidade para, dentro do meu orçamento, financiar a minha casa”. Assim como ela, temos que levar essa oportunidade a muitos outros, e se a operação urbana servir para isso, ela acerta. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado, nobre Vereador José Police Neto. Passo a palavra ao relator, Vereador Dalton Silvano.

O SR. DALTON SILVANO – Sr. Presidente, eu também serei breve até para que o Gustavo possa responder. Quero abordar pontos citados por alguns dos oradores. Eu entendo que a ansiedade faz parte de todo esse processo. Ela fica claramente demonstrada aqui quando é dito: “Nós fizemos várias perguntas, e não tivemos nenhuma resposta”. E não tiveram mesmo. E por que não tiveram? Porque estamos em processo, ainda, de ouvir, de fazer as audiências públicas para ouvir as demandas, os questionamentos, até porque esta Comissão, composta por 7 membros, vai analisar todas as demandas.

Vou falar muito tranquilamente sobre o assunto. Quando o Vereador Police disse que participou em 2013 da elaboração do Plano Diretor, eu estava junto com ele na Comissão, acompanhei o processo. O modelo que nós temos aqui de audiências públicas, ao contrário do que se diz e do que se pensa, contribui muito, sim. Foi esse modelo de audiências públicas, inclusive, que proporcionou ao Kazuo, representante do Governo, apresentar o Plano Diretor Estratégico, quando nós recebemos, com o relator, Nabil Bonduki, inúmeras contribuições.

Na elaboração da Lei de Zoneamento, lembro-me de que tivemos cerca de 9 mil contribuições, seja das audiências públicas seja protocoladas. Obviamente, depois de protocoladas, o relator produz um substitutivo dentro do que foi ofertado e dentro do que é possível, mas isso é feito juntamente com 7 Vereadores. Aí, quando o Vereador Police Neto cita questões regimentais que não abordamos, todos sabem que o projeto está na Câmara Municipal, nesta Comissão; e, mesmo que seja aprovado o relatório nesta Comissão, irá para o Plenário para ser deliberado pelos 55 Vereadores depois de um longo debate, aprovando-o ou rejeitando-o. Então, o processo aqui é colocado de forma democrática, sendo o projeto debatido no Plenário.

Estou dizendo isso porque o processo nesta Câmara Municipal não é vapt-vupt, e já está tudo aprovado; o relator escreveu, aprovou. Não. O Governo, que é o autor, vem à Casa. Na construção desse projeto de lei, participei de várias audiências públicas elaboradas pelo Poder Executivo, e não são de hoje, são de 2014. Então, estamos hoje num momento em que temos mais de 200 contribuições, e foi impossível se fazer tudo simultaneamente, até porque agora, depois de ter ouvido contribuições e propostas protocoladas, nós vamos começar a analisar uma a uma. O relator vai analisar, mas não o faz sozinho. Quem aprova o relatório são os 7 Vereadores da Comissão, eu posso somente tentar convencê-los daquilo que entende que é melhor, do que é possível e do que não é possível. Tudo é questionável, até esse valor do Cepac. Tivemos aqui uma reunião; está aqui o Ricardo, a Andressa, o Carlos, o Silvio e outros que não vieram, consultores técnicos legislativos. Ficamos por 4 horas debruçados sobre esse tema. Aí, vem o representante do Governo e diz o seguinte: para haver o equilíbrio da operação e para que se possa cumprir todas as intervenções urbanas, esse é o valor que nós encontramos, diferente do da Água Branca, cujo valor, por “n” motivos, foi alterado. Também não foi adquirido não por conta de que foi alterado, mas porque havia muitos projetos particulares que deram entrada ao longo do processo de discussão.

Então, há muitos questionamentos feitos que são factíveis, viáveis, estão corretos; porém, outros não. Um deles é a questão do modelo da audiência pública. “Então, vamos abaixar o preço do Cepac”; mas, se se abaixar o preço, vai se conseguir cumprir tudo aquilo que está escrito relativamente aos melhoramentos, à mobilidade urbana, à construção dos parques, do sistema viário, da drenagem, da habitação? Não é tão simples assim se dizer: “Veio o Secovi aqui e disse que está muito baixo o valor”, etc. Está baixo? Então, o que nós estamos cobrando como Comissão, Police? É o custo de todas as intervenções e o que se pretende arrecadar ao longo dos 20 anos.

Estou querendo fazer esse registro em relação a esse modelo que temos, que foi feito no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento. O Vereador Paulo Frange, que foi o relator, infelizmente não está presente, é testemunha de quantas propostas foram acatadas por conta das audiências públicas. Então, é isso. Terminada esta audiência pública, é o meu desejo, e vamos fazer isto, em relação a essas 200 contribuições – pelo menos até agora, pois estamos ainda recebendo propostas -, dar uma resposta: “Foi acatada”, “não foi acatada”, “é possível”, “não é possível tecnicamente”. Porque aqui não há decisão política: temos que encontrar decisões técnicas e, é claro, até chegarmos à convicção: “Nós não precisamos da BTSA”.

Aí, o Police faz a pergunta: “É gasto social?”. Sim, mas sempre tivemos gastos sociais com as outras três operações urbanas; tivemos. Essa é a questão que eu queria deixar registrada para continuarmos o debate. Estou à disposição.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito bem, Sr. Relator. Quero fazer algumas

considerações. O projeto é elaborado pelo Executivo, encaminhado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. O Sr. Prefeito encaminha à Câmara Municipal, e, quando ele chega, a responsabilidade sobre ele é da Câmara Municipal de São Paulo. Esse projeto veio para a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que é composta de 7 Vereadores, e os 7 Vereadores escolheram o Vereador Dalton Silvano como relator. Eu não tenho problema nenhum em realizar audiências públicas. Na Lei de Zoneamento, nós fizemos 48 audiências públicas e temos por meta sempre ouvir pelo menos 30 pessoas, mas chegamos a ouvir 96 pessoas numa noite até às 1h30. Em relação às audiências públicas, nem eu nem os Vereadores da Comissão têm problema de realizar tantas quantas necessárias. Na discussão da Lei de Zoneamento, realizamos mudanças que ultrapassaram os 90% do que o Governo tinha encaminhado a esta Casa, tanto que não houve nenhuma manifestação judicial em relação ao conteúdo do projeto novo da Lei de Zoneamento.

Quando o projeto chega a esta Casa, por lei somos obrigados a realizarmos no mínimo duas audiências públicas, mas já realizamos dez. Em conformidade com o interesse da comunidade, que requer uma participação efetiva, vamos aumentando o número de audiências públicas.

Nessas dez audiências, já reunimos bastantes elementos, mas nada nos impede de continuar ouvindo a comunidade, receber contribuições e discutir. Qualquer membro da Comissão ou qualquer outro Vereador, como o Vereador José Police Neto, estudioso do assunto, pode receber toda e qualquer contribuição a respeito do tema.

Se for necessário fazer reunião para discutir algum assunto independentemente das audiências públicas, faremos sem nenhum problema e também receberemos qualquer pessoa, seja ela do Secovi, para discutir valores, ou de associações de moradias populares, como a da Silveira da Mota, por exemplo. Não temos problema nenhum em relação a isso, porque também somos originários de movimentos populares. Eu e os Vereadores Dalton Silvano e Police Neto conhecemos bem o que é uma comunidade e o que é a Cidade de São Paulo. Estou no meu sexto mandato e, assim como o Vereador Dalton, tenho uma experiência fabulosa e uma facilidade para entender as questões específicas de cada segmento da sociedade. Se vocês tiverem um modelo melhor para a realização de audiências públicas, ótimo. Por favor, nos tragam por escrito essa contribuição para nós mudarmos. Não haverá problema nenhum, porque nós é que decidimos como vamos fazer.

Hoje a responsabilidade do projeto vai ser discutida pela Comissão e o Vereador Dalton Silvano vai apresentar o relatório, que será discutido e apresentado em reunião, onde será ou não aprovado. Em seguida, seguirá para o Plenário, para também ser discutido pelos 55 Vereadores. Posteriormente, quando dissecadas todas as matérias, irá a voto em primeira discussão, quando os Vereadores podem apresentar emendas para as modificações que querem. Volta depois à Comissão, que analisará toda essas emendas, que não têm limite de número. Inclusive houve projetos para os quais houve mais de mil emendas apresentadas por Vereadores. Todas, então, serão analisadas, verificadas e votadas.

Convidamos o Executivo, que está muito bem representado pelo Dr. Gustavo, porque gostamos de dar um *feedback* logo após as manifestações das pessoas, para que não pare aquela sensação de que ninguém respondeu. Não que a resposta dada pelo Secretário Francisco de Melo Franco seja aquilo que iremos acatar. Não. Mas este é o trâmite do processo: acatar ou não.

Nós, qualquer Vereador que vocês acharem que deve ser o seu representante em

Plenário, estamos à disposição para apresentar qualquer assunto por meio de emendas ao projeto de lei. Esse é andamento do processo.

Repito: estamos à disposição de qualquer um de vocês, mesmo as pessoas que não tiveram oportunidade de comparecer às audiências públicas para defender seus interesses. Não haverá problema nenhum.

De uma coisa eu tenho certeza: todas essas ruas que foram citadas, a qualquer momento eu irei visitá-las. Isso eu fiz na época da discussão da Lei de Zoneamento, chegando a visitar 80% dos locais citados, porque existe uma responsabilidade muito grande de cada um de nós Vereadores, e esta Casa irá cumprir o seu papel de árbitro nesse processo.

Passo a palavra ao Dr. Gustavo para suas considerações finais e comentários a respeito dos questionamentos.

O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES – Primeiramente agradeço a todos as contribuições e o debate. Esta é a nona audiência da qual participo e em cada debate eu prestei esclarecimentos sobre o processo da Operação Urbana.

Neste mês de maio completou dois anos da primeira audiência e do primeiro processo participativo no Executivo, que iniciou com reuniões com os movimentos de moradia, com os industriários e comerciários da região, com o Patrimônio Histórico, com o Meio Ambiente, com o Cades, com as universidades, com esta Casa, na apresentação. Inclusive publicamos isso em relatórios e nas notas técnicas de participação.

Recebemos quase um milhão de contribuições e manifestações nesses dois anos de processo, e este último mês foi bastante intenso nesta Casa. Antes de entregar o projeto, em dezembro do ano passado, o Executivo realizou muitas audiências, *workshops*, oficinas, debates e apresentações e disponibilizou todo esse conteúdo publicamente na internet e também foi discutido em jornal, na televisão e onde mais foi possível.

Particularmente fico bastante grato pelo processo, porque, quanto mais discutimos, dois pontos me parecem certos: o primeiro é a assertividade na proposta desse novo projeto, mesmo em que pese alguns detalhes e algumas pontuações específicas em outro lugar; o segundo é que, quanto mais debatemos, mais enriquecemos e mais vontade nos dá de potencializar esse projeto e essas propostas.

Digo isso porque um projeto urbano é feito para a sociedade e com a sociedade; ele não nasce da prancheta do legislador nem do gestor. Equivoca-se quem pensa que nasce da prancheta de alguém. Tudo que está proposto aqui não veio da minha cabeça, da cabeça da equipe da São Paulo Urbanismo, da do próprio Prefeito, da do Secretário, da ou da de quem quer que seja. Veio de intenso processo de observar e de participar, que começou a ser construído com o Plano Diretor, em fevereiro de 2013, quando começamos o primeiro debate. Construímos assim todos os processos, construímos os zoneamentos, construímos com tudo e todos.

Basicamente a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí se embasa em todo o processo, em todas as diretrizes construídas pelo Plano Diretor e pelo zoneamento. Não é à toa que ela foi feita junto com o zoneamento. Ela foi feita com várias questões que incorporam o zoneamento enquanto ainda minuta - nem aprovado pela Casa estava. E a gente teve aí a certeza de que a gente deveria colocar questões como os eixos de qualificação, como a cota ambiental, como as cotas parques e tudo isso que o projeto incorpora.

Então é importante ler o projeto com essa atenção e com essa presteza. E é importante também deixar claro que a gente sempre se coloca num processo de escuta da

sociedade. O projeto é da sociedade, não é nosso. Portanto, ele está sempre sujeito a alterações e melhorias, desde que defendam o interesse público, que defendam o interesse da coletividade, e não o interesse de um ou outro ponto de vista, não o interesse específico de alguém ou de um grupo predeterminado.

Assim, nesse sentido, queria me dirigir ao Mário, ao Pasquale, à Elisângela, ao César, ao José, à Dilce, à Ivonete, à Benedita, que são os amigos do SOS Silveira da Mota. Como disse bem o Sr. Pasquale, já estamos no 9º encontro e a gente sempre se colocou a discutir o projeto. Não à toa, estamos à disposição para uma agenda específica, para o debate, e olhar aquele pontinho verde no mapa, o que ele significa, quem que ele afeta, como que afeta. Eu particularmente acredito que é uma parte de um processo de participação, aprendido aqui na audiência. Então ela serve sim para que a gente possa se conhecer, possa externalizar o problema e encontrar uma solução. Nós nos colocamos isso.

O Sr. Pasquale, numa determinada audiência, me mandou uma carta com umas questões. Nós mapeamos as questões. Estão prontas. Nós vamos discutir numa reunião, numa mesa aberta, esse mapa e tudo aquilo que tem de ser posto. Porque, diferente do que foi colocado por alguns aqui, isso é um processo que foi construído coletivamente sim. Isso está publicado coletivamente. Então é importante ter muita clareza disso, e responsabilidade ao dizer alguns fatos. A gente precisa conhecer os fatos para dizer.

Então, a todos da Silveira da Mota, por intermédio do Vereador Dalton Silvano, vamos fazer uma agenda sobre o problema específico de vocês, que é o problema da ampliação do Parque da Silveira da Mota e da Rua Silveira da Mota.

Depois disso, a gente tem três grandes questões aqui que apareceram. Vou tentar responder às questões. Cobraram-me sobre as respostas. Nas oito audiências, eu tentei responder às quase 200 - hoje mais de 200 - questões que apareceram. Sistematizamos tudo isso um relatório, frente e verso, que vou entregar hoje para o Relator Dalton para ele colocar no *site* da Câmara, e que a gente espera encontrar resposta para cada uma dessas linhas que estão colocadas aqui.

O Paulo, do Instituto Pólis, coloca quatro questões que pude anotar: como garantir que a S.A. fará uma Operação Urbana sem valorização da terra; qual a previsão de arrecadação dos Cepacs; alternativas de forma para a empresa BT S.A.; por que não São Paulo Urbanismo ou outra forma; e o valor de aporte da Prefeitura nos três primeiros anos.

Paulo, uma operação urbana não se faz nada se você não tiver instrumentos de regulação da terra. Vocês do Pólis sabem disso e estudam isso há muito mais de tempo. E a gente não consegue avançar nas obras das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada porque os recursos de desapropriação e o debate da desapropriação para promoção de parques, praças, pontes, viadutos, túneis e corredores de ônibus não são suficientes, uma vez que o anúncio de projeto da operação, de imediato, trouxe a valorização da terra; ao trazer, o próprio programa de intervenções fica inexecutável. Portanto, o valor dos Cepacs, seja 790 ou 7.900, fica inexecutável.

Essa operação, observando isso, essa proposta trouxe alguns instrumentos ou algumas questões para tentar controlar isso: primeiro, as ações concertadas, que estão presentes aí na disposição do artigo 69 e do 70. Primeiro, também, a questão da arrecadação e prioridade para arrecadar terras para promoção de equipamentos sociais e Habitação de Interesse Social no momento inicial da operação, inclusive se utilizando de aporte direto de Cepacs, ou de potencial construtivo, ou de incentivos

para receber essas terras, incentivando as doações como primeiro trâmite, num tempo limitado da operação.

São instrumentos ainda pouco utilizados em São Paulo, e com bastante clareza de que eles possam vir a funcionar. Se eles vão ou não, é a prática que vai nos dizer, não é a conjectura do pensamento. Mas nós entendemos que sim. Se a gente não adquirir para a operação, para o bem público e para o interesse público esses territórios, no momento inicial, sem a valorização prevista ou a possibilidade de circulação (?) pelo mercado imobiliário ou pelo proprietário da terra, a gente não faz nenhuma operação. Então trazemos alguns instrumentos e o ente específico para cuidar disso é muito importante, porque você dividir essa atribuição em vários entes, em vários territórios da Cidade com várias operações, ou outras questões a fazer, não tem funcionado. Portanto, vem a proposta de ter a especificidade de um ente para fazer isso.

A opção por uma S/A é que tem ela flexibilidade, como disse agora há pouco na apresentação, de realizar contratos, consórcios, convênios e operações para facilitar esse acesso à terra e aos bens necessários para promover o programa de intervenções.

Foi proposta uma empresa que vem da São Paulo Urbanismo para se ter um ponto focal nisso. Foi uma opção colocada. A São Paulo Urbanismo não poderia, hoje, fazer isso. Ela não faz isso. A São Paulo Urbanismo, já dirijo parte de minha resposta aos empregados de várias empresas que se manifestaram, faz parte da gestão da operação urbana. Ela não faz toda a gestão da operação urbana. Ela faz a gestão financeira da operação urbana, da adesão dos Cepacs e ela desenvolve alguns projetos.

Não é à toa que, em 2014, a SMDU, com bastante coragem, trouxe todas as rubricas de operações urbanas que estavam antecipadas em quatro Secretarias diferentes, todas para o sua tutela, para que pudesse haver a visão completa e conjunta dos processos de operação urbana, para aí, sim, haver gestão. Acho que o Fernando pode, depois, contar um pouco mais sobre isso. Mas isso é recente, foi só em 2014.

A forma, se é uma São Paulo Urbanismo numa questão específica, importa, porque para ser São Paulo Urbanismo é um outro processo que precisa ser levado a cabo. Como bem disse o Vereador José Police Neto – a quem agradeço pela fala – precisamos debater, enquanto sociedade, o que nós queremos. Se quisermos isso, vamos correr atrás disso. Se não quisermos isso, vamos ver o projeto, porque é uma outra alternativa.

O que não podemos é virar as costas a um processo de gestão preciso que tem interesse público e traga à sociedade os benefícios que uma operação urbana, regulamentada pelo Estatuto da Cidade, traz como instrumento.

A previsão de arrecadação do Cepac é, no tempo, em torno de 6 bilhões. Se eu multiplicar na valorização de 30 anos, uma curva com valorização de 2% ao ano. Fizemos essa conta e isso está posto no site numa nota técnica, disponível a todos.

O valor do aporte da Prefeitura, nos primeiros anos, Paulo, que você perguntou, se não houver condição de se emitir Cepac nos três primeiros anos, o valor do aporte é o suficiente para o recurso de funcionamento inicial de uma operação. Se eu fiz a conta certo como mostrei, a empresa está prevista para ter potencialidade de um custo de 8 milhões ao ano. No começo, ela jamais terá isso, pois será muito pequena. Portanto, não é um aporte de recursos muito sensível. Não dá para precisar, porque precisamos ainda ver quais são suas atribuições e o debate pelo qual precisa passar essa Casa primeiro, para podermos fazer a conta correta.

As despesas operacionais, referindo-me aos empregados que aqui se colocaram, à Sonia, que é nossa colega da São Paulo Urbanismo, com a qual debatemos, e também em tantas reuniões, das quais participaram todos os funcionários da São Paulo Urbanismo – isso também está publicado da Nova Técnica, todos os processos, lembrando que fizemos audiências com funcionários da SP Obras e fizemos isso porque recebemos sugestões, acolhemos algumas e outras não, por razões de eliminação de um critério em relação ao outro -, que, de fato, existem alguns pontos a serem esclarecidos e que estamos usando esse espaço – a nós cedido – para poder esclarecer. Inclusive, a apresentação de hoje é um pouco o resultado dessas conversas ao longo das últimas 8 audiências.

As atribuições da São Paulo Urbanismo estão sendo propostas de se mudar, então, altera a lei da cisão porque muda atribuição e, assim, ela pode realizar melhor. A São Paulo Urbanismo conformou-se como uma estruturadora de projetos nesses últimos três anos, para realizar suas obrigações e melhorar seu desempenho estão sendo propostos alguns ajustes na lei original. Vale lembrar que a São Paulo Urbanismo veio da cisão da Emurb, que era a empresa municipal de urbanização, criada nos anos 70, no início de 70, entre 69 e 70. Ela foi dividida em duas partes: São Paulo Obras e São Paulo Urbanismo. Ela foi dividida em 2009 e a parte do urbanismo ficou como uma empresa de projetos e de gestão financeira, e de Cepacs da operação.

A economicidade dos fatos está clara, por causa da presteza e do objetivo-foco do processo. A São Paulo Urbanismo poderia, sim, realizar essas questões, mas não essa São Paulo Urbanismo, é um outro projeto, é uma outra proposta. Tenho sérias dúvidas de que seja mais econômica do que essa, mas podemos avaliar e podemos nos dispor a debater, como já dissemos.

E, no papel dos empregados – e aí o Mateus colocou de maneira bastante clara que são contra a criação da empresa – é importante deixar claro os porquês e se há uma outra proposta. E se é uma proposta, como é que se constroi. Os empregados, pelo menos, colocaram para nós uma proposta que foi acolhida em partes e foi ajustada. É legal falar ‘somos contra’, mas precisamos saber por onde caminhar, senão não saberemos. E se não caminharmos, não vamos conseguir ter um projeto adequado.

Sobre a questão da BT S/A como alavancadora de novas frentes de mercado, acho importante a contribuição do Kazuo. Mas eu queria te perguntar se você chegou a fazer as contas de quanto por cento do território tem CA 6 e quantos por cento tem incentivo, e ainda quantos por cento do território tem investimento social, que são zonas potenciais de interesse social e quanto está voltado para habitação e os equipamentos. Se você fez essa conta, você chegará a menos de 5% do território. Se você fez essa conta, você vai chegar a mais de 45% dos recursos para benefícios sociais. Então equilibrar essas questões é importante e é responsável, pois precisamos ter clareza, porque se não a gente olha por um único lado e não conseguimos efetivar o processo.

O processo operação urbana consorciada é um processo de que, sim, tem na venda de potencial construtivo o recurso pra financiar as questões. É uma operação social. Fizemos com clareza social pelo mérito do PDE. Tem a cota solidariedade, tem a cota parte, não tem aplicada 100% porque não é uma regra genérica. É um projeto e como projeto está calculado, está medido. E com tem medida, está definido. E ao definir, abrimos mão de 5, de 4,5% do território para arrecadar mais recursos. E território que estou falando, qual é? É a avenida Radial Leste, a Alcântara Machado, a avenida do Estado – entre o Cambuci, parque Dom Pedro, até a Vila Prudente Ibitirama – e a avenida das Juntas Provisórias – que é entre o começo da Ipiranga até a Vila Carioca -.

É esse território, em que quase não há habitação, há muitas áreas subutilizadas, é um território bastante degradado, que tem de ser cumprida a APP - Área de Preservação Permanente dos rios. É esse território que escolhemos para requalificar.

E é também o Tereza Cristina, entre a praça do Monumento até a Foz do Tamanduateí, com o Tamanduateí. É esse território que escolhemos para qualificar. Não é um território adequado, é um território que é menos que 5% e que, sim, pode reverter recursos para poder reaplicar nas quatro, cinco vezes e meia a área de interesse social que tenho para promover a questão pública. Está definido.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. GUSTAVO PARTESANI – Eu queria lhe pedir para ler o projeto de maneira correta, para você ver: os movimentos sociais pouco apareceram nas audiências, porque nós construímos com os movimentos sociais todo o processo desse programa. Então vamos ter clareza, mostrar muito claramente, dizer o que está sendo feito e como está sendo feito e o que busca alcançar. Temos certeza que estamos andando no caminho correto. Estamos, nesse momento, ajustando os caminhos. É claro que se tem questões. Ninguém é dono da verdade, ninguém tem 100% de certeza, mas vamos ajustar.

Agora, dizer que isso é uma questão de voltar para o mercado, desculpe, eu discordo, em nome da São Paulo Urbanismo eu discordo, porque estamos construindo há muitos anos esse projeto, de maneira muito cuidadosa.

E, por fim, para não me estender, quero esclarecer que todas as contribuições serão respondidas e esclarecidas, pelo menos por parte do Executivo, para que possamos aprimorar o processo e, de novo, ao Movimento Silveira da Mota, estarei esperando vocês na reunião para definirmos certinho o que tem de fazer, atendendo um processo participativo que, desde os primeiros dias, vocês estão colocados aqui. Foram na última audiência do Executivo, infelizmente, foram só na última, mas não em todas as outras, mas em todo esse processo nós nos conhecemos e estamos construindo juntos essa evolução.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado, Sr. Gustavo, gostaria de Passar para as considerações do Secretário Fernando Mello Franco.

O SR. FERNANDO MELLO FRANCO – Boa noite a todos. Gostaria de agradecer a contribuição de vocês aqui no debate e me focar em duas ou três questões que me parecem muito importantes. A primeira é refazer e responder a seguinte pergunta: nós entendemos que é necessário o contínuo aprimoramento das formas de gestão das operações urbanas? A minha resposta aqui é evidente: sim. Primeiro por uma questão de princípios. Toda e qualquer coisa é suscetível a um processo de aprimoramento. Dois: há muito ainda a fazer, sobretudo, no momento em que uma operação urbana, um projeto de lei de uma nova operação urbana se propõe a traçar caminhos que são muitas medidas bem distintas das operações urbanas anteriormente aprovadas e vigentes. A gente tem basicamente na história das operações urbanas um projeto de fato de caráter quase que exclusivamente imobiliário onde a atribuição do gestor da operação urbana basicamente é contabilizar a emissão dos Cepacs, vis a vis, a utilização dos Cepacs para a construção de potencial adicional.

De certa forma esse vem sendo o mote da gestão das operações urbanas. Tanto é verdade que em 2013 nós recebemos uma SPUrbanismo estruturada a partir de três diretorias. A primeira de representação de funcionários, que é estatutária. A segunda, a diretoria da paisagem, que tinha praticamente como missão única a gestão da lei

Cidade Limpa. E a terceira é a diretoria de gestão e desenvolvimento, que tinha toda a parte financeira e administrativa da empresa, toda a parte de elaboração e desenvolvimento de projetos e toda a parte de gestão das operações urbanas. Sendo que essa parte de gestão das operações urbanas era um retângulozinho de uma gerência de operação sem nada abaixo dessa gerência.

Como estamos hoje com a SPUrbanismo? A mesma diretoria de representação de funcionários, uma diretoria de projetos que é a diretoria responsável pela estruturação de projetos, não desenvolvimento, nem gerenciamento de projetos. Estruturação é o que significa estruturação justamente saber articular os saberes das modelagens urbanística-espacial, econômico-financeira e jurídica. E uma recém-criada diretoria de gestão das operações urbanas, que traz nela uma novidade ainda mais inovadora, que é uma gerência de participação popular aqui representada pela Patrícia Saram, que não havia. Se nós queremos que de fato, não só o processo de elaboração e estruturação de projeto seja feita de forma participativa, se queremos que o processo de gestão de toda e qualquer política urbana também possa vir a ser feita de forma participativa, se queremos incrementar os mecanismos de controle social. Nada mais necessário do que a criação de uma gerência de participação popular que vem ativamente trabalhando.

Isso é suficiente? Duvido. Eu de fato duvido que isso seja suficiente e a gente tem de aprimorar ainda mais a gestão com novos focos que eu já volto aqui a colocar. Precisamos aprimorar, portanto, e aprimorar continuamente. Aprimorar em que direção? Primeiro, a gente está com quatro operações vigentes: Centro, Faria Lima, Água Espraiada e Água Branca. A Centro será prioridade da SMDU a partir de 2017 de sofrer um processo profundo de revisão porque é uma operação urbana muito desatualizada, com várias questões a serem refeitas. Água Branca está ainda começando, ela é uma operação antiga, uma lei antiga que foi revista e aprovada aqui nessa Câmara em 2013 e que ainda não está a pleno vapor. A SPUrbanismo está capacitada na sua atual estrutura a tocar todas essas operações e mais uma eventual e futura operação bairros de Tamanduateí, sou levado a crer que não. Se eu achar que temos condições chega à conclusão de que temos mão de obra ociosa, os funcionários estão com tempo livre e pode abarcar mais responsabilidade. Quero crer que os funcionários não estão trabalhando a meio pau e que estão devidamente empenhados e produtivos nas suas tarefas. Portanto, inevitavelmente, não importa qual o modelo de gestão que nós venhamos a definir para a gestão da base Tamanduateí teremos que ampliar as nossas capacidades. Isso é fato. A não ser que mais uma vez eu queira crer, e não quero, que temos mão de obra ociosa. Então teremos de ampliar a nossa capacidade de gestão. Isso se criarmos a empresa bairros Tamanduateí, isso implicará uma não economicidade, perderemos dinheiro, sairá mais caro? Obviamente que não. Por quê? Água Branca, por exemplo, pelo projeto de lei revisto e aprovado em 2013, estabelece que 4% da arrecadação dos recursos e Cepac, deverá ser destinada SPUrbanismo, para que a mesma execute a contento a gestão da Operação Urbana. O que propõe o nosso projeto de lei? Que os mesmos 4% na emissão dos Cepac sejam destinados a gestão da operação urbana. Se não for em uma nova empresa BT/SA, será dentro da SPUrbanismo ou em uma terceira alternativa mais está os mesmos 4% previstos. Podemos até aqui discutir se 4 é bom, se 3 é bom, ou se 5 é melhor, mas de qualquer forma recursos que serão obtidos por meio de um percentual de vendas de Cepac, deverão ser destinados a gestão dessa operação, isso não acarretará, portanto, de escolhermos o modelo BT/SA, não acarretará mais custos para o Erário Público,

sejamos claros em relação a isso. Portanto a discussão aqui, podemos tirar da frente à questão econômica e discutir de fato modelos de gestão. Porque defendemos. E antes de falar porque defendemos, evidentemente que estamos em debate, evidentemente que a SPUrbanismo é uma alternativa, desde que a SPUrbanismo se reformule para cumprir a missão que nós imaginamos necessária para a gestão dessa nova operação. Pode ser uma BT/SA, pode ser uma terceira alternativa que deve existir, mas nos estamos nesse momento, vendo que a melhor alternativa no nosso ponto de vista é BT/SA.

Porque a SPUrbanismo teria que ser reformulada? E antes de falar isso qual é o papel principal que nós vemos para a SPUrbanismo? De fato é cumprir o papel de estruturadora de projetos. Esse deveria ser o foco principal, até porque é empresa municipal que tem como principal fonte de receitas, contratos, que ela faz com o poder Administração direta, obviamente com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, tendo atribuição da formulação de projetos estudos e outras atividades que tem como principal foco, a formulação das políticas urbanas do Município. Acreditamos que ela deve se aprimorar na sua capacidade de estruturação de projetos. Agora a bairros Tamandateí, independente de ser modelo de gestão, ela não se resume a uma operação imobiliária, não se resume, simplesmente, a acomodarmos emissão de CEPAC com volume de metro quadrado adicional. Ela tem sim, um programa de interesse público que está totalmente aberto, transparente e colocado no projeto de lei, está integralmente aqui colocado, podemos discutir se esse é o projeto de interesse público que a gente quer e vai para muito além de simplesmente as dinâmicas imobiliárias. Qual o volume de recursos e a quantidade de ações referentes a questões ambientais? Qual é o número de produção de unidades habitação de interesse social colocado nessa operação. É um número que supera 20 mil unidades que é a única na história das operações. Qual a operação urbana coloca que uma porcentagem do arrecadado em Cepac pode ser revertido para aquisição de bens tombados justamente para preservá-los e ao fazer isso, efetuar uma política de patrimônio histórico. E qual a nossa proposta para essas aquisições, porque também não podemos ficar com esse mico. Qual a proposta? Justamente podermos disponibilizar espaços a partir de experiências que vemos estudando, de outras cidades industriais que também passam por processos de reestruturação produtiva, muito forte, espaços que possam abrigar nossas formas de produção, novas formas de manufaturas, muito mais relacionadas aos processos de agregação de valores, que são uma alternativa, não apenas para aquele território industrial, fabril que caracteriza toda a operação. O recorte da operação, vocês sabem muito bem a história do Ipiranga, do Cambuci, desses bairros todos como também pensar como a produção se insere em um futuro que São Paulo precisa redesenhar a favor de um projeto de desenvolvimento econômico. Estamos falando aqui, nessa operação de muito mais, que simplesmente construir metro quadrado de casa e de laje corporativa. Parece-me um equívoco não conseguir enxergar essa dimensão. Podemos, sim, questionar se essa dimensão está correta, na medida certa, etc.. e tal. Mas essa operação avança, e muito nesse quesito na forma de concepção de uma operação urbana.

Recomendo aos senhores a lerem o Jornal Valor Econômico de hoje. Tem uma reportagem muito interessante sobre uma guinada que é HP, empresa americana, aquela que fazia as calculadoras, está dando em relação a uma estratégia e uma filosofia do mercado. O foco das grandes empresas já não é mais continua, agregação e alargamento, inchamento das suas estruturas, pelo contrário, grandes empresas está

se fracionando, como uma estratégia de aumento de produtividade, a partir de uma maior precisão de foco de atuação. Imaginamos que seria, e será no nosso entender, muito interessante, que possamos ter projetos muitos complexos, em prazos muito dilatados como é o prazo de 30 anos, de uma operação urbana, a eficiência produtividade, com certeza podem ser aprimoradas. E ainda mais algo importante, por exemplo, que é o fato de quê: a SPUrbanismo, fica no Martinelli. Não posso deslocar a sede da SPUrbanismo para a Mooca, quando eu tenho uma operação, porque tenho outra nas Águas Espraiadas, e outra na Água Branca. Mas não seria desejável a gente ter uma unidade de gestão, qualquer que seja de fato, vocacionada e localizada no território, justamente porque essa unidade de gestão precisa fortalecer os canais contínuos ao longo de anos, de comunicação com a sociedade, de articulação dos agentes locais, de incentivo ao desenvolvimento, entre outras coisas e parece positivo, muito positivo a gente poder ensaiar novas formas de gestão, porque precisamos, sim, aprimorar sempre. Quem não inova perde o bonde da história. Sabemos disso. Essa é a nossa proposta. Acredito ser muito difícil acreditar na colocação que o Kazuo fez, de que nós estamos desconstruindo as virtudes e as conquistas do Plano Diretor. O prefeito que fez, que conduziu, liderou o processo de aprovação do Plano Diretor, é o mesmo. O Secretário, e as demais Secretarias, sobretudo Secretário de Desenvolvimento Urbano, responsável pela coordenação desse processo é o mesmo. A equipe que finalizou o processo de elaboração, de aprovação, de acompanhamento aqui no processo legislativo do Plano Diretor, a equipe também é a mesma. Será que mudamos tanto assim, agora estamos querendo destruir conquistas que nós nos gabamos, e gabamos mesmo, porque temos orgulho dessas conquistas. Será que as conquistas são verossímeis? Está difícil de acreditar que nós sejamos esquizofrênicos ou que tenhamos mudado tanto de ideia. O que existe é um processo contínuo onde o zoneamento, entendo, agrega a uma série de sinergias em relação ao Plano Diretor. E os planos regionais que estão em elaboração, idem. Assim como as revisões das operações urbanas e os estudos para o segmento da macroárea de subtração, metropolitana, tal como colocados no Plano Diretor. Evidentemente, que também há um processo de disputa da própria sociedade que essa, sim, se transformou muito. Desde então o processo político, todos vocês acompanham e sabe que hoje estamos em quadro. Mas me parece que temos conseguido garantir a essência de tudo aquilo que fizemos com muita responsabilidade e com muito orgulho, inclusive, eu diria.

Deixo como mensagem final, de que estamos, sim, tentando aprimorar os processos de gestão a favor do bem público. Nós estamos tentando empoderar a SPUrbanismo desde que entramos, a favor da SPUrbanismo. Uma nova empresa não deprecia a SPUrbanismo, porque ela tem um papel muito importante e ela vem sendo empoderada através de uma série de atos, como por exemplo a mudança de remuneração, como por exemplo, se vocês pegarem a agenda podem ver a quantidade de reuniões do Sr. Prefeito em relação a outras, inclusive, agendas e pastas com a SPUrbanismo entre outros. Não queremos enfraquecer a SPUrbanismo, pelo contrário, estamos trabalhando no seu contínuo fortalecimento e imaginamos que essa operação trás sim uma agenda social que diferencia das outras operações pela qual devemos continuamente defender. Muito obrigado!

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado, Dr. Fernando. Quero aqui repetir os membros da Comissão: Vereadores: Dalton Silvano, George Hato, Nabil Bonduki, Nelo Rodolfo, Paulo Frange e Souza Santos.

Estamos encerrando essas audiências públicas, agora vão a questão de análise e

qualquer problema pode procurar a comissão, o qualquer membro da comissão para dar continuidade as discussões.

Agradeço ao Dr. Fernando de Mello Franco, Dr. Gustavo, Vereador José Police Neto. Nada mais havendo a ser tratado, dou por encerrado essa audiência publica da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Estão encerrados nossos trabalhos.