



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: PAULO FRANGE

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 20 de JUNHO de 2011

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Orador não identificado
- Intervenção, expressão ou palavra ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Com a presença dos Srs. Vereadores Chico Macena, Tião Farias, vamos dar início aos trabalhos da 14ª Audiência Pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Informo que esta reunião está sendo transmitida por meio do portal da Câmara: www.camara.sp.gov.br, *links* TV Câmara e Auditórios On-Line.

Vamos passar a apreciação do requerimento que deu origem esta reunião de hoje, para conhecimento de todos, de autoria do nobre Vereador Chico Macena, que requereu que o exercício das atribuições da comissão fosse convidado o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, concessionária responsável pela obra para que apresentasse o andamento do projeto da concessão urbanística da área delimitada como perímetro urbano da Nova Luz.

Presentes os Srs: Vereador Cláudio Fonseca e para compor a Mesa, convidamos os Srs: Secretário Miguel Bucalem; Secretários Adjuntos Domingos Pires, Mauricio Antonio Ribeiro Lopes, Promotor de Justiça e Secretário Executivo da Promotoria de Justiça e Habitação e Urbanismo da Capital.

Vamos proceder nossos trabalhos da seguinte forma, para que todos possam participar: O Sr. Secretário Miguel Bucalem fará apresentação rápida, uma vez que o tema é de conhecimento de todos, mas têm mudanças e situações novas, em seguida vamos passar a ouvir nossos convidados.

Com a palavra o Sr. Miguel Bucalem.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Boa tarde a todos. Cumprimento o nobre Vereador Paulo Frange, Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente; cumprimento os Vereadores Chico Macena, Tião Farias, Cláudio Fonseca e o Promotor Mauricio Ribeiro Lopes.

Farei uma breve apresentação de aspectos que foram resultados da evolução do

projeto mais recente para dar mais tempo possível para as discussões e manifestação de todos os senhores e dos Vereadores da Comissão.

Quero destacar a questão do modelo de ocupação proposto. É muito importante reconhecer que o próprio projeto busca criar uma nova condição de ocupação da área e aqui destaco algumas quadras que o projeto tem como objetivo deixá-las permeáveis, ou seja, entre a Rio Branco e Santa Efigênia, o objetivo é criar um conjunto de quadras permeáveis que tenha acesso público ao pedestre, em uma área pública criada, no miolo das quadras para propiciar áreas de convivência e novas áreas comerciais. O mesmo se faz entre a Rua General Osório e Duque de Caxias, prevendo um conjunto de quadras que teriam essa destinação de permeável. O projeto identificou quatro tipos de quadras para fazer organização da intervenção do ponto de vista urbano. Essa quadra permeável que criam espaços públicos no interior da quadra, a quadra não permeável, mas que tenham pátios internos, que criam regiões de impermeabilidades e áreas verdes. Quadras em que as intervenções são conjunto de intervenções menores que no conjunto reproduzem o que se deseja para a intervenção na quadra e algumas quadras que têm características especiais e que tem diretrizes urbanísticas específicas. A partir dessas tipologias é possível identificar no perímetro de intervenção como essas quadras, há um diagrama de cores, que permite identificar, como essas quadras se dividem em toda área de intervenção. Vemos, entre Santa Efigênia e a Rio Branco quadras permeáveis, General Osório e Duque de Caxias, conjunto de quadras permeáveis. Há uma distribuição na região da Conselheiro Nébias, Barão de Limeira, onde têm as quadras não permeáveis mas que com os pátios internos, tem a região das Zeis, onde as quadras são a maioria, uma soma de empreendimentos e algumas quadras especiais como a quadra de entretenimento, que é a grande quadra do projeto, que busca então ter toda uma característica específica. Do resultado da interlocução, tanto com os comerciantes como os moradores da área, o projeto procurou adaptar ou dar então respaldo e consequência a todas as observações, sugestões, considerações que foram feitas e vou destacar, dando exemplo de

uma quadra como então sequer propiciar a participação ou possibilitar a participação de quem está na área na própria progressão da intervenção. Essa é a quadra 93, esquina da Rio Branco, Ipiranga, Santa Efigênia e Timbiras. Temos identificado nessa quadra os lotes que tem a cor mais escura que estão protegidos por legislação de tombamento; os lotes que tem a cor intermediária são lotes em que os imóveis estão sugeridos para serem mantidos pela intervenção e os mais claros são os imóveis que então a intervenção sugere a renovação. Isso ocorre, em geral, em todas as quadras. Em todas as quadras devem haver imóveis que são sugeridos para serem mantidos e para serem transformados. E para cada quadra há um conjunto de diretrizes que pretendem então guiar a implantação de um projeto arquitetônico específico que foi uma quadra. O projeto urbanístico não vai dizer como cada edifício deve ser. Ele vai dar regras que permitem então, quem for desenvolver o projeto para essa quadra, a partir dessas regras gerar um projeto arquitetônico de intervenção e aqui mostramos a questão de altura das quadras. Na região da Rio Branco, para essa quadra, se permite um gabarito maior, 60 metros, de acordo com a orientação dos órgãos de preservação para essa área e se impõe que deva haver uma graduação, o gabarito deva diminuir dos 60 metros, na Rio Branco para o gabarito menor na Santa Efigênia, de 15 metros, objeto da legislação de preservação. Aqui embaixo está mostrando esse exemplo de um possível conjunto de volumes de edificados. Por exemplo, na Rio Branco, o prédio vizinho a própria Ipiranga, mantém o gabarito da própria Ipiranga, na sequência é atingido o gabarito máximo de 60 metros e depois temos uma gradação onde atingimos o gabarito na Santa Efigênia de 15 metros. Nessa proposta, dessa quadra, todos os imóveis da Santa Efigênia são mantidos, bem como aqueles da Ipiranga. É uma diretriz do projeto criar espaços públicos no interior das quadras. Podemos ver que há uma possibilidade de penetração na quadra, área verde permeável prevista na quadra e a taxa de ocupação de 70%, no conjunto desse lote novo criado também é respeitado. Portanto, todas as diretrizes urbanísticas que dão qualidade ambiental para a quadra, largamente, são obedecidas. Também é uma questão de usos; o projeto busca, como ele é

reconhecido, valorizar o comércio. Em toda a área, se pretende que, no andar térreo, tenha uma atividade comercial – é mostrada nessa quadra - e se criam novas frentes de comércio no pátio interno, também. Para essa quadra, nos pisos superiores, é previstos serviços, que podem ser escritórios, atividades de apoio, a própria atividade comercial ou outras atividades.

Aqui, dá para ver, na planta, as áreas verdes que são criadas, as novas edificações, há uma área de serviço, também, que tem entrada pela Avenida dos Timbiras, e dá uma ideia da inserção na quadra.

No diagrama de baixo, mostramos as fachadas de comércio que são criadas na Timbiras, mas, também, no próprio interior das quadras.

Aqui temos, mostrando os pavimentos superiores, as atividades de serviços, no pavimento térreo; depois, tem uma projeção no nível do solo, onde se identificam as áreas verdes públicas, atendendo à legislação, o estacionamento no subsolo. O nível de estacionamento, nesse caso, criando, inclusive, uma área totalmente permeável que não, vamos dizer, se liga ao estacionamento. Ela vai diretamente ao subsolo de terreno.

Aqui mostramos uma quadra. Essa quadra em mais detalhes, onde, agora, é possível, pela proximidade da ilustração, identificar de forma mais clara o que está sendo proposto. Destaco as coberturas verdes, que vão ser presentes em toda a região, mas que estão presentes aí; as fachadas, de novo, ativas do comércio; área pública nova e, como há uma inserção graduada novas edificações com a própria paisagem edificada do local, respeitando gabaritos e criando a transição.

Temos um corte – acho que vale a pena mostrar esse corte – ele está passando; então, vem da Santa Efigênia à Rio Branco e mostra que, em determinada parte dessa quadra, há estacionamento previsto. Então, isso é um exemplo.

Para cada quadra da intervenção, estão previstas diretrizes que vão dar origem ao posterior desenho de uma quadra qualquer.

Queria mostrar, por exemplo, os lotes que estão sujeitos à renovação: são 12.

Quando eles são unidos, incorporados, eles se tornam lotes de 4 mil e 800 metros quadrados, o coeficiente básico dessa zona de uso, de acordo com o Plano Diretor é dois, e o máximo é quatro. Então, há uma área máxima computável de 19 mil metros e o potencial construtivo adicional, para viabilizar esse projeto de 9 mil metros que, então, deve ser adquirido.

Uma premissa do projeto é que ele deve promover, também, a recuperação do patrimônio histórico que existe na região, pela restauração dos imóveis, inclusive, dos que são de propriedade privada. Há, na verdade, na legislação, incentivos previstos para essa restauração.

A estratégia do projeto é: os próprios proprietários vão ter tempo suficiente para viabilizar essa restauração por meio dos incentivos. E qual é esse incentivo? O imóvel tombado tem uma área construída, edificada, e essa área – no caso da Nova Luz -, até por restrições de gabarito, é muito inferior ao potencial possível que se poderia ter na Operação Urbana Centro. Nesse caso, poderíamos ter dois e, pela Operação Urbana Centro, chegar até 12. Essa diferença pode ser transferida para viabilizar a transformação do imóvel e, como a área vai estar em transformação, vai ter necessidade de se adquirir esse potencial construtivo transferível.

Acreditamos que os proprietários podem, dessa forma - sem onerá-los -, conseguir fazer a restauração dos seus imóveis, contribuindo para a valorização dos imóveis de preservação da área.

Só para mostrar que nós, no projeto, estamos propondo 10 anos como prazo, para que os proprietários possam finalizar a restauração e, então, tem todo um procedimento já disciplinado pela própria legislação, que vai interagir com órgãos de patrimônio para identificar se o projeto de restauro atende o desejo dos órgãos de patrimônio. Mas, como há bastante tempo, isso pode ser feito sem sobressaltos.

Eu queria, também, dar um número. Esse é o número de habitação. No cenário atual, temos 5.517 unidades residenciais. O projeto vai criar 2.571 novas unidades residenciais

na zona especial de interesse social, prevista no Plano Diretor que o projeto pretende implementar, ou seja, o projeto vai se o instrumento de implantação da zona especial de interesse social. Nessa, serão criadas 2.571 unidades, de acordo com o projeto como é hoje mais 2 mil e 700 outras unidades na área.

De forma que estaríamos acrescentando o número de unidades residenciais em mais de 90% do que há. O projeto urbanístico vai interferir com algumas unidades residenciais, que estão hoje construídas, da forma mais cuidadosa possível, minimizar essa intervenção nos imóveis residenciais que existem. Estimamos, hoje, essa intervenção, na ordem de 330 unidades. O projeto, para essas unidades que serão afetadas pela intervenção, oferecerá, para os que moram de aluguel nesses imóveis, aluguel social, compatível com a renda de quem está ocupando esses imóveis nas próprias unidades que vão ser geradas na área e, para os que são proprietários, unidades equivalentes, também na área.

Uma preocupação muito forte - e muito legítima do comércio da região – era a questão de que uma intervenção dessa ordem, que afeta 45 quadras, numa área que tem muito comércio e muita atividade econômica, não poderia prejudicar o funcionamento dessas atividades. Então, também, o projeto procurou reconhecer isso como algo fundamental, preservando o fluxo das atividades, estabeleceu o faseamento, ou seja, o projeto vai ser implantado por fases – que vão ser detalhadas aqui – de forma a minimizar o impacto em cada momento das intervenções e permitindo que a área continue funcionando de forma bastante ativa.

A fase um já está identificada. Ela se concentra em duas quadras da Avenida Rio Branco, que foram entendidas como quadras que tinham grandes lotes, inclusive, um grande estacionamento e, também, duas quadras que ficam na região da Conselheiro Nebias que, também, tem grandes lote, como forma de minimizar, na primeira intervenção, o efeito na área. Ou seja, essas são quadras que já são subproveitadas ou grandes lotes que minimizam o primeiro efeito.

Os anos que estão mostrados: 2,5 a 5 anos é o ano efetivo da construção. Por exemplo, se imagina que essa primeira fase se completará em 5 anos e que, de 2,5 ao 5º ano, será, efetivamente, feita a construção.

Por favor, vamos mostrar, agora, a fase dois.

Na fase dois, temos identificadas as novas quadras: a quadra 75 é a que, dentro do perímetro das ZEIS, na qual se pretende instalar os equipamentos sociais – há equipamentos sociais também em outras quadras, mas essa quadra é a que abriga a maioria dos equipamentos sociais – e há uma quadra na Santa Efigênia que fica entre a Duque de Caxias e a General Ozório, que é uma quadra já onde há um estacionamento e a única quadra que se tem uma intervenção de maior porte na Santa Efigênia, e ela está associada a essa possibilidade de aproveitar aquela área do estacionamento, e fazer um novo estacionamento, mas, também, fazer atividade comercial.

Têm algumas outras quadras. Você vê que há uma distribuição no próprio perímetro, de forma a não ter toda a intervenção concentrada numa única área.

Por favor, a fase três.

Na fase três, a construção ocorre no ano 7,5 ao ano 10, aí estão as quadras mostradas que têm uma importância grande na fase três e também temos quadras entre a Rio Branco e a Av. São João.

Essa é a fase quatro, construção no ano 10 a 12,5. Aqui temos aquela grande quadra de entretenimento e pretende-se torná-la pública no seu interior. Outra quadra entre a Cel. Osório e a Duque de Caxias vai servir como um pulmão de atividade.

A fase final do ano 12,5 ao 15 seria a construção dessas quadras remanescentes. Então procuramos com esse faseamento proporcionar a implantação progressiva da intervenção, sem ter um grande impacto na área num dado momento.

Uma outra demanda importante foi a possibilidade de participação, de quem está na área, nos próprios empreendimentos. Essa era uma demanda que surgia em todas as

reuniões e a equipe de projeto da Secretaria procurou encontrar um meio de propiciar essa participação. Vou descrever rapidamente o que se imaginou.

Identificamos três tipos de implementação, a primeira chamada voluntária é a possibilidade dos próprios proprietários, em cada quadra, proporem diretrizes urbanísticas e se pretende então dar possibilidade de que, se os proprietários entenderem que seria interessante para eles fazerem a própria intervenção, de acordo com as diretrizes do projeto, eles poderiam fazer. Não haveria nenhum obstáculo, mas sim um incentivo para que isso fosse feito. Eles próprios implementariam o projeto, as diretrizes que foram colocadas pela equipe.

Suponhamos a situação em que 70% ou mais dos proprietários dos imóveis, em uma quadra de intervenção, desejem fazer a intervenção e 30% ou menos não desejem ou tenham alguma dificuldade, por exemplo, há imóveis que têm questões de herdeiros, às vezes é até difícil encontrar os proprietários. Nesse caso 70% ou mais poderiam, dentro de um acordo entre entes privados, se associar ao concessionário e nos 30% o concessionário poderia promover a negociação, aquisição ou eventualmente a desapropriação para promover a intervenção nessa quadra.

A última hipótese seria a implementação exclusiva no caso em que se atingiu o ano de faseamento para o qual está prevista a intervenção e não houve acordo entre proprietários, não se deseja fazer a intervenção, aí o concessionário tem obrigação, por força da concessão, de fazer a implementação dos empreendimentos nessa quadra, mas só a partir da data que está prevista para aquela fase. Dessa forma cria-se a oportunidade de, até o faseamento, organização dos proprietários com parceiros para acharem, no âmbito do privado, uma forma de fazer a intervenção.

Quero mostrar aqui, isso seria como poderia se dar a primeira fase após a concessão urbanística, tendo o concessionário e os proprietários seis meses para apresentarem formalmente o desejo de implementarem a intervenção naquelas quadras. Depois teriam mais 18 meses para realizarem o projeto, ter as aprovações necessárias e mais

dois anos e meio para construir. Se isso se realizasse da forma voluntária, em quatro anos e meio teríamos a intervenção nessas quadras da primeira fase. Caso não ocorra o acordo entre os proprietários e se vá à complementação exclusiva, o concessionário tem 24 meses, porque ele tem de promover a aquisição dos imóveis, fazer o projeto e aprovar e mais dois anos e meio para proceder às intervenções.

Agora quero mostrar como isso se dá para todas as fases. Para a segunda fase, a situação é mais confortável, porque os proprietários terão até o início dessa fase. Como o projeto para essa fase vai se iniciar após três anos, eles teriam esse tempo para fazerem o acordo, demonstrarem interesse e promoverem um início de projeto para essa segunda fase e assim por diante, de forma que para a última fase terão praticamente dez anos para apresentarem o desejo de intervir nessas quadras. Isso dá uma possibilidade bastante grande de organização, análise, de forma que a implementação voluntária tenha o tempo necessário para poder se organizar e decidir se quer participar do empreendimento.

De forma bastante resumida, a implementação da concessão se organiza da seguinte forma: a Prefeitura faz a concessão, o concessionário tem a obrigação de fazer as obras públicas, os equipamentos sociais, ou seja, tudo que se refere ao Poder Público, que é delegado ao concessionário, ele tem obrigação de implementar todas essas obras e intervenções no espaço público, as calçadas, os equipamentos sociais, as novas áreas públicas, verdes, arborização, drenagem, tudo que se imputar ao ente público. Para isso, como o concessionário terá de fazer as obras, receberá o potencial construído adicional da área.

Por acaso, se todas as quadras se fizerem por implantação voluntária, o concessionário não vai fazer mais nada do que as obras no espaço público. E, na verdade, como ele recebeu o direito potencial de construção, na medida que for necessário para os empreendimentos da quadra, ele é reembolsado desse potencial construtivo. Hoje a Prefeitura venderia o potencial construtivo, como ele ganha esse potencial construtivo por causa da concessão, se ele não usar será reembolsado na medida em que os empreendimentos sejam

desenvolvidos.

No caso do concessionário fazer em alguma quadra ou em quadras a implementação exclusiva, ele vai realizar os empreendimentos e será responsável por isso. Só queria mencionar que o papel do concessionário, sempre que houver uma implementação voluntária, será averiguar se os empreendimentos imobiliários estão ocorrendo de acordo com as diretrizes do projeto. Esse vai ser o único papel dele.

De forma resumida, Vereador, quis desenvolver as últimas etapas do projeto. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Ouvimos o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Miguel Bucalem.

Agradeço a presença da Sra. Vereadora Juliana Cardoso e dos Srs. Joseph Hanna Fares Riachi, Presidente da Câmara de Dirigentes Lojistas da Santa Efigênia; Gustavo Horácio Burgos, Presidente da Bricks Co e Jesus Caneda Aguiar, Presidente da Associação dos Empresários Galegos em São Paulo.

Vamos passar a palavra aos inscritos. Tem a palavra o Dr. Maurício Antônio Ribeiro Lopes, Promotor de Justiça e Secretário Executivo da Promotoria de Justiça, Habitação e Urbanismo da Capital.

O SR. MAURÍCIO ANTÔNIO RIBEIRO LOPES – Exmo. Sr. Vereador Paulo Frange, Presidente desta sessão, o Ministério Público agradece imensamente a oportunidade de participar mais uma vez de audiência pública nesta Casa; Sr. Secretário Miguel Bucalem, com muita satisfação vejo algumas mudanças naquele que era o projeto inicial da Nova Luz. No entanto, o Ministério Público tem ainda algumas ponderações e gostaria, claro, é o momento inicial deste novo projeto, praticamente, mas gostaria de pontuar algumas observações e de convidar V.Exa. a discutir mais pormenorizadamente isto com os demais promotores da habitação e urbanismo. O primeiro aspecto que levanto é que, na sua fala, não houve uma única referência à Cracolândia. Houve uma única referência a uma política pública

eficiente para um problema social dramático para esta Cidade.

Não podemos cuidar da Nova Luz, sem cuidar, em primeiro lugar, destas pessoas que são talvez o principal problema de saúde pública hoje na Cidade. O (palavra inaudível) contemplado também no projeto. (Palmas).

Em segundo lugar, Sr. Secretário, eu vi que as ZEIS, as Zonas Especiais de Interesse Social, elas estão não no momento inicial da intervenção, elas estão no segundo ou no terceiro momento substancialmente. Tenho visto isso e a experiência da Operação Água Espreada é uma que nós não podemos esquecer. Nós tivemos, lamentavelmente, uma expulsão em primeiro lugar da população menos favorecida dessa Cidade para depois implementar uma zona de interesse social que, na verdade, atenta muito mais a interesses da classe média e, portanto, de um mercado mais economicamente interessante para órgãos como o Secovi do que propriamente o interesse social concreto de população de baixa renda que vive nesta região.

Então, seria profundamente interessante que uma reforma contemplasse em primeiro lugar os problemas sociais e, num segundo momento, as opções de mercado para isso. Uma terceira questão é que eu não sei se esta modificação se deve a notícias recentes que tivemos daquele pronunciamento judiciário sobre a concessão urbanística, mas era um instrumento extremamente novo, jamais testado antes nesta cidade e pondero a V.Exa. sobre a conveniência de se instalar uma experiência de concessão urbanística num projeto que demanda 15 anos numa área tão grande.

Não seria melhor fazer primeiro um balão de ensaio numa área menor de um projeto que não tivesse essa dimensão. Verificarmos as virtudes e os defeitos que tem este modelo que é novo, ele pode se mostrar um modelo excelente para a Cidade, mas talvez lançá-lo neste momento, sem o amadurecimento, a discussão social, sem saber do impacto econômico-social que isso tem, o Ministério Público vê isso com alguns riscos. Já existe, inclusive, um questionamento feito quanto à própria constitucionalidade da concessão

urbanística.

O quanto ponto diz respeito a uma experiência semelhante a esta de aproveitamento desta participação das pessoas que estão lá instaladas, seja como moradores, seja como comerciantes. Isso foi feito num modelo muito interessante na Espanha que revitalizou seu centro urbano desta maneira, mas lá na Espanha o tempo inteiro quando se falou desta participação voluntária, falou-se também em financiamento público, em auxílio, subvenções, linhas de crédito mais favorecidas.

Quando vejo, por exemplo, um estádio de futebol, que tem um uso efêmero, socialmente, muito secundário para a Cidade, para um evento muito particular e que eu não sei nem do interesse efetivo que deve ter o Estado e a Cidade nisto. Gozarem de 400 milhões de reais de isenção de impostos. Eu não ouvi uma palavra daqui para esta região. Acho muito interessante que discutamos um pouco, que se pense um pouco nas formas de financiamento público para estas moradias sociais e para este comércio que ali deve também permanecer.

Por fim, Secretário, o Ministério Público sugere a V.Exa. e ao Poder Executivo do Município de São Paulo que considerem este projeto, na verdade, um projeto novo. Então, que todo o projeto seja refeito a partir daqui, com as audiências públicas como devem ser feitas, pelo Poder Executivo, com ampla discussão da sociedade por todos os interessados, sem nenhum afobamento, e que isto signifique, na verdade, um novo encaminhamento, inclusive, a esta Casa, de outro projeto de lei, para tratar desta matéria.

São essas as ponderações que o Ministério Público faz. Entendo a iniciativa de V.Exa., de reapresentar. Sei que a pressão social, seguramente, o levou a essa mobilização, também, de novos olhos do Poder Executivo. Mas são essas as sugestões e ponderações do Ministério Público.

Agradeço imensamente a atenção que isso venha a ter de V.Exa. (Aplausos)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o Sr. Bucalem.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Obrigado, Vereador.

Gostaria de agradecer a manifestação do Promotor Maurício Antonio Ribeiro Lopes. Acredito que ele sempre traz considerações muito ponderadas e articuladas. Aceito, de pronto, o convite para, então, poder discutir esse tema no Ministério Público. Estive lá falando da Nova Luz. Tive a oportunidade de ter audiências anteriores, mas acredito que quanto mais discutirmos, melhor será o projeto.

Em relação à segunda observação que foi feita, sobre as Zonas Especiais de Interesse Social, de elas estarem mais fortemente nas fases 2 e 3, e também há nas fases 4 e 5, isso não foi acidental, e não é por não ter prioridade na implantação das ZEIS. É que essas ZEIS, hoje, estão localizadas em área que há atividade comercial, e atividade comercial intensa.

Portanto, uma transformação dessa área, combinando que seja comércio no térreo e habitação nos pavimentos superiores, terá um efeito sobre a área comercial. E deixando isso para a segunda fase, daremos mais possibilidade de os comerciantes se organizarem melhor, para poderem, então, possivelmente, tirar partido da implantação voluntária. E procuramos deixar a intervenção, na primeira fase, para lotes que não estão ligados, diretamente, à vocação da região. Então, esses lotes, que são já da primeira fase, ou são estacionamentos, ou são atividades complementares que não as principais da região, caracterizadas pelo eixo da Santa Ifigênia e General Osório.

A terceira questão é a questão, então, do aspecto social da área. A questão do grande número, hoje, que temos de pessoas com dependência química que habitam essa região, as regiões vizinhas e o Centro.

- Manifestação fora do microfone – inaudível.

O SR. MIGUEL BUCALEM – De qualquer forma, achamos, interpretamos que esse problema é urgentíssimo. Compartilhamos da preocupação do Promotor. Mas extinguimos duas ações. Essa ação, relacionada a essa questão, está no âmbito da Saúde e da Assistência Social. Hoje mesmo, em uma atividade pública, o Secretário da Saúde comentou que tivemos

mais de 150 mil abordagens, não só nessa região, mas esse problema tem de ser tratado no âmbito da Cidade. Mais de 150 mil abordagens, e dessas 150 mil abordagens, produziram-se, aproximadamente, cerca de duas mil internações.

Então, esse problema não pode esperar agenda e o calendário de um projeto urbano. A ação tem de ser imediata, como vem sendo, com toda a prioridade. Mas o foco, aqui, não é o foco da Secretaria, que faz urbanismo. É o foco da Secretaria que dita isso, como problema de saúde que é, também ligado à Assistência Social. Portanto, entendemos que as ações precisam correr paralelamente. A ação mais urgente é a ação que aborda o problema da dependência química pelo foco da Saúde da Assistência Social. Há a ação Centro Legal, que tem ligado vários atores nesse processo – as secretarias municipais da Saúde, a Assistência Social da Segurança, as secretarias estaduais também, da Saúde, de Assistência e de Segurança, as Polícias Civil e Militar, a Guarda Civil, Judiciário e, também, o Ministério Público.

É uma ação que precisa ter toda a prioridade e que não pode esperar o calendário da revitalização urbanística. Mesmo porque ela não se restringe só a essa área. Ela se espalha por toda a área central e por todo o Município, não só por esse Município. Hoje, é um problema nacional, então, tem de ser dada a prioridade e não se pode esperar até o calendário de uma intervenção urbana que tem todos seus procedimentos, seus ritos, e demora mais tempo para ocorrer.

Depois, queria mencionar a questão da abrangência. Entendo essa consideração no projeto-piloto, mas à medida que olhamos para aquela região e refletimos sobre as iniciativas anteriores, que previram a Lei de Incentivos, que fizeram reflexões, do ponto de vista urbanístico, surge a grande questão: é preciso se ter um projeto que garanta que a área se transforme ao longo do tempo. Se não, o que acontecerá? A atividade econômica – não a que existe, que é muito forte e deve ser valorizada – mas a atividade econômica adicional, que se pretende atrair, só virá para a área na medida em que se tenha uma garantia, um horizonte de um projeto de mais longo prazo, e que trate os diversos problemas que a região têm. Portanto,

se entendeu que temos uma área que têm os grandes equipamentos culturais - Sala São Paulo, Estação Pinacoteca, Parque da Luz – e, depois, temos as quadras e a São João. A partir da São João já se identificam outras áreas com qualidade urbanística.

Entendemos que fazer em uma parte desse conjunto, na verdade, deslocaria os problemas para outra parte remanescente, sem dar garantia para as atividades econômicas que querem ser atraídas e que haveria uma transformação global. Na verdade, a própria concessão urbanística - do jeito que ela foi idealizada e já era prevista no Plano Diretor de 2001 - pretende transformar uma área de forma global, para que se tenha, antecipadamente, o conhecimento de como essa área vai se transformar.

Aí a pertinência da abrangência está mais ligada a se dar um horizonte seguro de transformação para que, efetivamente, as atividades econômicas e a nova população sejam atraídas, com confiança, para aquela área.

No que tange à manifestação sobre a constitucionalidade da lei, há duas ações diretas de inconstitucionalidade. Uma que teve origem na Promotoria de Habitação e Urbanismo. Passou pela análise do Procurador Geral de Justiça e ele entendeu que, nos aspectos mais de conteúdo da concessão, não houve nenhuma reparação, e ele pede para que se interprete a participação de forma conforme. Quer dizer, não colocou nenhum óbice ao prosseguimento da concessão. A mesma coisa aconteceu naquela que foi objeto de análise do Desembargador Souza Lima, que deu, em sede de liminar, uma primeira manifestação. Mas quando a Municipalidade apresentou seus argumentos, ele reverteu essa manifestação, inclusive adiantando elementos de mérito. Agora, queria mencionar que, desde 2002, existe essa previsão no Plano Diretor Estratégico. O Município se debruça, passando por três gestões, sobre esse tema da concessão urbanística, que foi objeto da análise criteriosa de um grande conjunto de procuradores, nas diversas Secretarias – Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Secretaria de Negócios Jurídicos. Ou seja, em 2009, quando a propositura foi enviada, havia e há uma convicção muito forte, do Município, do ponto de vista de sua segurança, em

relação à constitucionalidade da Lei da Concessão.

A outra questão é sobre implantar devagar o projeto, começar de novo. Acredito que, como Secretário Executivo e como Secretário de Desenvolvimento Urbano, que devemos ter grande prioridade para a implantação desse projeto porque, o que vemos, hoje, um pouco, no Município, é o resultado de deixar a Cidade crescer por sua dinâmica econômica, sem ações urbanísticas, na proporcionalidade que seriam necessárias.

Então, se a gente observar o crescimento da Cidade nas décadas 50, 60 e 70, com taxas anuais de mais de 50%, pondo em risco áreas de mananciais, ocupando encostas e morro, levando muita gente para morar em áreas periféricas desprovidas de infraestrutura, num momento em que há áreas urbanizadas mais centrais que dispõem dessa infraestrutura, portanto, acho que esse tipo de política a cidade não pode mais prescindir de fazer uma atuação firme, no ponto de vista do controle e da ação urbanística, de forma a propiciar que mais pessoas possam desfrutar do solo urbano urbanizado, nas áreas que tem infraestrutura, que as atividades econômicas convivam nesse mesmo território com as moradias, com as diversas faixas de renda.

Então, essa prioridade é a prioridade que a situação atual, com tantos problemas que vemos e que gostaríamos que tivesse sido diferente, mas essa é a situação de hoje e o que podemos é procurar, com a maior prioridade, implantar projetos que atuem na reversão. E o que efetivamente dá subsídio a esse projeto da Nova Luz é a grande infraestrutura de transporte público de alta capacidade que está concentrada nessa região. Temos três linhas de metrô, para as linhas de trem, ligando essa área, dando acessibilidade a essa área a toda a região metropolitana e, portanto, ela comporta ter mais atividade econômica além do que ela já tem hoje e comporta ter mais gente morando além do que já tem hoje. Além de ela ter deficiências ligadas à qualidade urbana - ela é uma ilha de calor, ela tem poucas áreas públicas -, ou seja, há uma série de outros fatores que apontam para uma intervenção.

Então, eu acredito que o projeto, esse projeto, ele foi feito de uma forma inovadora

onde, no meio do projeto, se apresentou um projeto pronto, no meio do processo se previu, de forma espontânea e deliberada, se ter a divulgação, no meio do projeto, no aspecto intermediário, para iniciar a partir de uma proposta, a interlocução com os setores que se relacionam com área, principalmente os que estão na área. E, como podemos ver, essa interlocução trouxe, sim, elementos para a equipe de projetos, para a equipe da Prefeitura e propiciou a proposta de novos aí caminhos para se tentar chegar a uma intervenção que seja boa para a cidade, mas também seja boa para a região.

Então, acreditamos que os ritos têm sido cumpridos, a participação tem-se dado. Acho que a Cidade exige que se dê prioridade aos projetos urbanos e esse é um projeto que ataca de frente esses desequilíbrios que causaram, que causam uma série de problemas que a Cidade hoje tem.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - OK, vamos passar, então aos convidados inscritos. Quero chamar primeiro o José Roberto Issa Cheda, morador do bairro. O microfone está aqui adiante com a Eliana.

O SR. JOSÉ ROBERTO ISSA CHEDA - Boa tarde meu nome é José Roberto Issa Cheda. Parabenizo o Promotor Maurício Lopes. Ele praticamente expôs tudo que a gente tinha para falar.

Só quero reforçar dois pontos: primeiro, se o projeto mudou - parabéns, Secretário – e para melhor, por que usar o artifício chamado Lei de Concessão Urbanística? Não há necessidade.

Segundo, o problema da deterioração da Santa Ifigênia foi causado pela falta de administração dos órgãos públicos, de monitorarem os moradores de rua. (Palmas) Se houver a incrementação do projeto, antes de ser feito todo esse tratamento, não vai reverter em nada, gente. Nós vamos simplesmente transferir o problema de uma área da cidade para outra.

Então, o que eu peço? Nós... Parabéns, Vereadores; parabéns, Prefeito. Vocês conseguiram uma coisa inédita: a Santa Ifigênia se uniu, a Santa Ifigênia nunca foi unida.

V.Exas. conseguiram unir a Santa Efigênia. (Palmas)

Eu não tenho autorização para falar em nome de nenhuma associação, mas hoje, pelo que eu participo e pelo que eu vejo, posso falar para vocês - e garanto para vocês que a Associação de Moradores, a Associação de Comerciantes, seja lá do que for, ela está junto com a Prefeitura em qualquer projeto que se precisar fazer para o objetivo social de recuperar drogados e instalar moradores de rua, que são chamados como "nóias" indiscriminadamente. Então, nós estamos aqui, dando nosso apoio para a Prefeitura, para os poderes públicos; se quiser, Secretário, embora não seja um assunto da sua área, seja mais de Saúde, no caso, acaba afetando todo mundo.

No Rio de Janeiro, o pessoal fez isso. Drogado não tem consciência. Ele não pode espontaneamente querer ser. Então, se ele causa um problema à sociedade, ele precisa ser tratado, ele precisa ser recuperado. A sociedade tem, sim, poder para fazer isso; se precisar, nós estamos aqui prontos a participar e organizar.

Obrigado, gente. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, José Roberto.

Ademir Alves Santos, Jardim São Francisco.

O SR. ADEMIR ALVES SANTOS - Boa tarde a todos.

Agradeço muito por estar aqui. Boa tarde, Secretário; boa tarde,...(ininteligível)...., boa tarde a todos. ...(ininteligível)...

Bem, o meu caso é o seguinte, veja bem, eu vou ser curto e rápido no gatilho. É o seguinte: os moradores do Jardim São Francisco estão todos em área de risco, tanto o pessoal do condomínio, que fica perto do Rodoanel. Eu fui à Subprefeitura lá de São Mateus, da Ragueb, fazer uma solicitação, porque é o seguinte, do jeito que está lá, está até dentro, tudo bem, mas as pessoas estão todas cadastradas, mas só que tem um porém, a Arlete e a Eunice, que são da Secretaria da Habitação, é uma vergonha querer dar 2.400 reais, durante seis meses, para um pai de família. Isso é um desacato. Onde que vai colocar o pai de família,

na rua? É isso o que eu fico, às vezes, pensando. (Palmas)

Porque é o seguinte,...(ininteligível)... de favela. Olha, eu já participei de várias favelas, sou militante da área, mas eu nunca vi tanta boa coisa neste País. Apesar de tudo, este País aqui é rico, tem lugar para construir moradia. Eu fico, às vezes, pensando se a gente não se invocar (?), não ver, não se decidir, não estiver todos juntos... Porque eu não sei deste País aqui.

Olha, às vezes, eu falo para as pessoas: "Eu sou tão inteligente, porque só falta eu ter um saco de dinheiro para dar para o povo", porque, se eu tivesse, eu daria mesmo, porque uma discriminação dessas... Porque quem nos elege, senhores, são as periferias. Não adianta o pessoal chegar e falar que são os ricos, porque não são os ricos, não. São as periferias que elegem o povo, que elegem o Deputado, o Vereador, o Presidente. Certo? A gente está aí para isso. Estou aqui para falar mesmo, o que eu tenho para falar eu falo mesmo.

É o seguinte, outra coisa, o Geraldo Alckmin liberou uma verba de 114,4 milhões de reais. Eu queria saber o seguinte: para construir 900 moradias no Jardim São Francisco, por que o pessoal dá 2.400. Aí, de repente, eu venho na Subprefeitura, converso com o Coordenador lá...(ininteligível)...

Sr. Roberto, ele fala para mim ...(ininteligível)... que não está entendendo por que esse pessoal da CDHU está dando 2.400 para o povo, sendo que há lugar para construir apartamento em Itaquera e Guaianases e quer arrancar o pessoal. É isso o que não estou entendendo. Gostaria de saber sobre isso, Secretário, por gentileza. É o seguinte, isso não pode ficar assim, não.

Outra coisa, já queimou a favela de novo ontem. Mais menos, 70 barracos pegaram fogo ontem, de ontem para o hoje, no Jardim São Francisco. Isso é uma vergonha. É uma vergonha o pessoal da Associação lá do Morro das Pedras querer fazer essa sacanagem com o povo, porque, na hora em que precisa do povo, o pessoal vai lá, certo? Quando o povo elege o Prefeito,...(ininteligível)... ninguém toma providência. Eu gostaria de saber muito.

Muito obrigado a todos. E agradeço muito por isso. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Obrigado.

Paulo Garcia, Presidente da Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia.

Vai lá, Paulão.

O SR. PAULO GARCIA – Em primeiro lugar, quero agradecer a visita do Secretário de Desenvolvimento Urbano à Santa Efigênia na semana passada. A dele foi à primeira. O processo vem se arrastando há anos e foi sua primeira visita. Antes tarde do que nunca! (Aplausos)

O que aconteceu de mais importante, na ocasião, foi à promessa, o compromisso público de que não seria usado o direito de preempção agora na execução do projeto. Bem, se não é tudo é alguma coisa. Agora, acho que a reflexão que temos de fazer não é se o projeto é bom ou ruim. Mas é se estamos dispostos a entregar parte da nossa cidadania, parte da nossa história, da nossa liberdade em cima de uma lei que foi construída ao contrário! O setor imobiliário pediu, o Executivo entendeu a necessidade do setor imobiliário, o Legislativo trabalhou não pelo interesse do povo, mas pelo interesse de um grupo. (Aplausos) E aí construíram uma lei.

Basicamente, a sugestão que deixo é a seguinte: para resolver essa engronha, e quem cozinha sabe o que quer dizer - são aquelas pelotas de angru que quando mais mexe mais “engronhado” fica -, para resolver é simples, pega-se a lei de concessão urbanística, a Lei 14.917 manda para o Senado, em Brasília, eles analisam e devolvem de uma maneira constitucional, democrática! (Aplausos) Então, o que se discute é a implantação de instrumento que foi discutido na Casa errada! Esta não é a Casa para se discutir qualquer lei que afete direito de propriedade, direito à livre iniciativa. Temos tratados internacionais que preserva direito à propriedade e não está sendo respeitado!

Vamos discutir um projeto se é melhor ou pior? É um projeto que quando é para conquistar é muito bom, é bom. Ele merece aplausos. Foram pessoas eficientes, preparadas

que construiram o projeto urbanístico. Agora, a pergunta que fica é: vamos vender parte da nossa liberdade, vamos entregar parte da nossa cidadania por conta de embelezar – e não para o povo, com objetivo social – para atender uma parte do mercado imobiliário? E depois da Santa Efigênia qual será o próximo? Vai ser Barra Funda, Vila Leopoldina, Mooca, Ribeirão Preto, Ilhéus? Espera aí: se vai atingir seguramente e influir na legislação pertinente à desapropriação, direito à propriedade do Brasil inteiro? O lugar não é aqui, não tem que se discutir esse assunto aqui! Vamos à Brasília e discutamos lá! Façam da maneira correta!

Muito obrigado!

(Aplausos prolongados)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Agora é Camila Araújo, Associação Comercial de Santa Efigênia. (Pausa) Tem a palavra Glória Costa, proprietária e moradora da região.

Está presente o nobre Vereador Juscelino Gadelha.

A SRA. GLORIA COSTA – Boa tarde. Agradeço a oportunidade de participar da audiência, de ser ouvida. Sou proprietária, eu moro no Edifício São Pedro, Rua Aurora, 72. Moro em uma quadra que faz parte das 11 quadras iniciais, do início de toda essa movimentação re-urbanística. Minha documentação está legalidade, está em ordem. Moro na região desde os meus 18 anos. Cresci na região. As vítimas das drogas, que eu saiba, moram nas ruas, no entorno do Largo Coração de Jesus. Ali não dá para transitar a pé e quem vai de carro por lá se assusta com o que vê. E nesse local que os “nóias”, os drogados, as vítimas estão. Santa Efigênia é um outro bairro, sempre teve vida em Santa Efigênia e eles sempre transitaram por lá buscando drogas.

Gostaria de saber o que vai ser feito, aonde nesses centros de renovação vai haver um centro de triagem para esse povo. Um centro de triagem, por exemplo, Conselheiro Nébias, Edifício Márcia, 235, é um local aonde eu vejo, tenho conhecidas lá com 70 anos, 80 anos, gente que mora nesse local há décadas. Eu tenho 52 anos, e eu quero saber o povo de

terceira idade que mora, de fato, na Santa Efigênia, que viveu a vida toda na região da Luz, Santa Efigênia, Campos Elíseus, o que realmente temos de garantia que vamos ser respeitados no nosso direito à habitação, à propriedade. Estou representando os moradores, mas unida aos trabalhadores e aos proprietários que são trabalhadores da Santa Efigênia. Lá existe uma infraestrutura e ela não foi consultada.

Agradeço ao Sr. Maurício por representar o Ministério Público aqui, agradeço as suas palavras. É importante o que o senhor falou. Agradeço a atenção de todos. Estou como proprietária, como moradora do local à disposição para conversar a respeito também.

(Aplausos)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. O próximo é Orivaldo Domiciano.

O SR. ORIVALDO DOMICIANO – Boa tarde senhores, amigos da Santa Efigênia.

Tenho 21 anos de Santa Efigênia. Sou lojista e morador do bairro. Uma dúvida nos deixa ansioso. O projeto que vimos na quinta-feira, existe uma situação muito desconfortável para quem está na área da Rio Branco com a Ipiranga. Isso é um exemplo. Aquele megaempreendimento que vai ser construído, se houver continuidade, demorará em torno de três, quatro anos. Minha pergunta para o Secretário ou alguém que possa nos responder, porque não vemos tanta clareza nas respostas do Secretário. A gente tem uma maneira de falar na Santa Efigênia, é sabonete. A gente queria saber, por favor, uma dúvida: tenho 30 e tantos funcionários, há 21 anos estou na porta ouvindo as pessoas que entram para comprar. Se vai demorar quatro, cinco anos o empreendimento, o que eu faço? Eu vou viver do quê? (Aplausos) E os meus funcionários? Se eu tiver de indenizar, eu é que vou ter que pagar? Se tiver que arrumar um ponto comercial para mudar a minha estrutura de todos esses anos, quem paga sou eu? Outro, eu não estou vendendo a minha propriedade! Não, não! Por maior que seja o valor que queiram me pagar, eu não estou vendendo. Esse é meu direito e eu gostaria que fosse respeitado. Se tiver que acompanhar o projeto e depois de três, quatro meses retornar para mim, a mesma metragem que havia comentado no projeto, ótimo! Mas e

esses anos todos que eu for ficar parado? Eu vou ter que arrumar um trocado, tenho que trabalhar! A não ser que eu faça algum... sei lá. Como podemos dizer? É, alguma coisa nesse sentido, mas eu tenho que sobreviver, eu e minha família, principalmente minha família. Vinte e um anos. Isso é minha história e minha vida. Vocês não têm o direito de chegar lá e: “Sai daqui”. (Aplausos) Se vocês fizessem isso, se nós fizéssemos, do lado contrário, fizéssemos na casa de vocês, eu duvido que vocês não iam reclamar. Só isso. (Aplausos)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Laerte Brasil, Sustentabilidade e Vida. O Laerte está aqui.

- Fala fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – O Secretário vai responder em seguida.

O SR. LAERTE BRASIL – Sou Laerte Brasil Santos de Oliveira, Presidente da Federação Sustentabilidade e Vida, que é a Federação de Sustentabilidade e Vida de políticas públicas, vidas urbanísticas e revolucionar (ininteligível) os moradores e comerciantes dos bairros e vilas daqui de São Paulo. Primeiramente venho parabenizar as autoridades da Mesa e todas e todos presentes no plenário 1º de Maio da Câmara Municipal de São Paulo.

A Federação tem dois planos de sustentabilidade para a Santa Efigênia. O primeiro seria a restauração dos estabelecimentos comerciais e residenciais, os proprietários e os comerciantes da Santa Efigênia (ininteligível) de imposto durante dez anos ali, e também os residenciais. Isso seria também a Prefeitura dispor de verbas, de verba pública para os conjuntos residenciais, que não está no plano que o Secretário apresentou. E também o plano que, vamos dizer, veio pela goela, que o Secretário apresentou, a (ininteligível) política pública social, que seria aí a construção de creches para os trabalhadores que habitam na região da Santa Efigênia, e também seria a construção do *shopping center* de eletroeletrônicos da Santa Efigênia. O *shopping center* seria um projeto ali junto com a câmara de lojistas da Santa Efigênia e da associação dos comerciantes da Santa Efigênia. Seria construído pela Prefeitura dentro do projeto da Nova Luz. O tamanho das lojas seria de acordo com o projeto discutido

com a câmara de associação de lojistas e sem os comerciantes lojistas pagar por essas lojas ali do *shopping* construído. Esse seria o plano B.

O plano de indenização das famílias que moram ali, as 16 mil famílias que moram nos conjuntos do bairro Santa Efigênia, o novo projeto não apresenta uma proposta do aluguel social, uma proposta definida. O que a gente defende seriam dois salários mínimos para cada família, (ininteligível) um contrato sendo feito entre a Prefeitura, o Ministério Público, os moradores (ininteligível) dez anos a ser construído ali um prédio, um prédio residencial para os moradores e um bolsa-aluguel de dois salários mínimos. Essa que é a nossa proposta.

Era o que eu tinha a dizer no momento. Muito obrigado pela palavra. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. João Paulo Fernandes.

O SR. JOÃO PAULO FERNANDES – Meu nome é João Paulo Fernandes. Atualmente eu sou diretor de planejamento da CSI. Boa tarde a todos. A minha pergunta seria básica: me parece que, na explanação feita pelo Dr. Miguel Bucalem, ele praticamente resolveu, solucionou o problema referente aos moradores da região. Então, me parece que quem é proprietário de uma residência lá será oportunamente proprietário de outro imóvel e quem é inquilino será também transferido para outro imóvel ou permanecerá no mesmo como inquilino.

Agora, o grande foco da Santa Ifigênia – eu moro na Santa Ifigênia – é o comércio. Então, hoje, 5% das pessoas são proprietários dos imóveis comerciais e 95% são inquilinos. Parece que o senhor esteve semana passada na Associação e garantiu a todos, inclusive, assinando uma ata de que o direito de preempção previsto na lei não seria utilizado. A minha pergunta é a seguinte: essa lei será modificada para garantir que realmente o direito de preempção não seja utilizado?

E a segunda questão é a seguinte: nós como inquilinos assinamos um contrato de locação e está incutido dentro desse contrato que o proprietário, na hipótese de querer vender seu imóvel, eu como inquilino, teria o direito à preferência. Isso seria o direito de preempção.

Então, quer dizer o seguinte, nós estamos passando na frente dos bois porque, se o senhor eliminar a palavra preempção dessa lei, o concessionário não teria mais esse direito. Se o proprietário fosse negociar, negociaria direto comigo? (Palmas)

Isso me parece uma situação jurídica que tem que ser altamente relevante, além do que a preocupação é legítima do (ininteligível). Hoje, por exemplo, eu tenho uma loja lá que está na região há 14 anos, mas eu estou na região há 25. Se você me desalojar, me tirar de lá, seja para construir algo que futuramente seria aproveitado para o comércio ou para construir um aparelho público para onde eu vou? Para a rua? Se a concessão urbanística prevê uma área verde e a minha loja estiver dentro da mesma, eu vou vender cachorro quente na área verde? (Palmas)

Acho que o projeto pode ser uma coisa muito maravilhosa no papel. Só que do ponto de vista prático, a gente precisa amarrar os cordões e eu não vejo aonde, se continuar dessa maneira, esses cordões sejam amarrados. Por quê? Porque a grande maioria que está lá se trata de inquilinos e esses inquilinos, querendo ou não serão prejudicados. Aliás, uma vez, houve o questionamento a esse respeito com o Vereador Police Neto que foi o relator do projeto – não sei se é o relator ainda – e ele disse o seguinte, que não dá para fazer uma omelete sem quebrar os ovos. Só que nesse caso nós somos os ovos.

- Manifestações no recinto.

O SR. JOÃO PAULO FERNANDES – São palavras dele. Então, a minha sugestão, veja bem, o projeto é maravilhoso, tudo o mais, só que eu acho que há áreas da Cidade muito mais degradadas, áreas em que se poderia aproveitar essas ideias sem mexer num local onde o comércio está fluindo, está se recolhendo impostos e gerando empregos. Se você pegar, por exemplo, a área do outro lado, atrás de onde está se construindo hoje o complexo cultural, do outro lado da Duque de Caxias. Por que não pegaram aquela área onde seria muito mais fácil?

- Fala fora do microfone.

O SR. JOÃO PAULO FERNANDES – Ah, é da Porto Seguro? Então, alguém me

esclareceu esse assunto, porque eu não sabia, desculpa. Independente disso acho que é mais fácil você tratar com a Porto Seguro somente do que com 2.000, 4.000 lojistas e cerca de 50.000 moradores da região. É só isso que eu quero dizer.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Tem a palavra a Sra. Paula Ribas, presidente da Associação dos Moradores Amo a Luz.

A SRA. PAULA RIBAS – Boa tarde a todos. Meu nome é Paula Ribas. Eu estou presidente da Associação Amo a Luz, uma associação bastante recente de moradores da Santa Efigênia e da Luz. Sou moradora do bairro há 36 anos. Nascida e criada, moro lá até hoje, num cortiço. Venho com outros moradores, proprietários e inquilinos, trazer questões, mas, principalmente, buscar respostas em relação à moradia, ao proprietário e ao inquilino da região.

Vou começar do começo, para ser bem redundante, porque quanto mais ouço, parece que entendo menos. Então vou me permitir, perante todos vocês, expor minha dúvida, e até minha ignorância, por que não.

A revitalização é para quem? O projeto Nova Luz é para quem? Quanto mais ouço, menos entendo. Fazemos reuniões, vamos para a imprensa, montamos material de divulgação e comunicação, e as nossas demandas e necessidades não são respondidas. Meu Deus do céu. Ou não estou entendendo essa história. Vocês me ajudam? É sério, porque tudo que a gente fala, toda a demanda... Cadê o “como isso vai se dar”? É essa a resposta que a gente quer, não é? Como isso vai acontecer?

Falar de moradia é falar de qualidade de vida também, porque, na boa, não dá para morar sem ter um hospital por perto, UBS, creche, escola. Até porque vai aumentar 90% da moradia na região. E onde vão ficar as crianças dessas famílias? E a educação dessas crianças onde será? E quem vai cuidar da saúde dessa gente toda?

Outra questão é o cadastramento. Esquecemos desse assunto, não é, gente?

Cadê o cadastramento de moradia, de comerciante, de lojistas na região? A coisa parou. E a gente entende que sejam dados sobre os quais serão baseados o projeto, até ele ser concluído. Mas parou. Passou na casa de vocês recentemente? Parou. O cadastramento é um assunto que parou, e, inclusive, as ações do bairro.

Aqui está a cópia do Diário Oficial deste sábado. Foi publicado o primeiro Conselho Gestor de ZEIS-3 em centro urbano de São Paulo. Saiu nesse sábado. São várias reuniões de trabalho que temos feito ao longo desses quatro meses. E a gente conseguiu contemplar todas as demandas. Então enviamos uma proposta para esse conselho gestor, em que há quatro cadeiras para o proprietário da região, a serem divididas entre proprietário, inquilino, loja e morador; e quatro cadeiras para as associações, que também se fundiram. Porque a questão da pessoa em situação de rua não está nessa estratégia de implementação, assim como o idoso também não está. A Cracolândia, que é um assunto tão óbvio, mas em relação ao qual não há nada, nenhuma frase citada. Então o Conselho Gestor de ZEIS-3 do projeto Nova Luz, na Santa Ifigênia, está pronto, e foi publicado no Diário Oficial deste sábado.

Vamos continuar o que já construímos durante quatro meses, em reuniões semanais, para levantar. Mas tem muito “como” fora. E vale a pena lembrar aos presentes que o projeto Nova Luz apenas será aprovado definitivamente quando o Conselho Gestor fizer vistas e aprovar o termo de referência. E as ZEIS são um direito do Plano Diretor da cidade de São Paulo, e pelo qual temos que lutar. Lutamos e conseguimos reivindicar. E aí tem lojistas nesse Conselho Gestor de ZEIS, tem proprietários, inquilinos, comerciantes da região. Acho que a gente conseguiu chegar a um lugar.

Então gostaria muito de ter essas perguntas respondidas. Creche, educação e hospital na região. Onde está o apoio ao entorno das moradias? E o cadastramento? Para quem é a revitalização?

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange - PTB) – Tem a palavra o Sr. Antônio

Santana, da Associação de Moradores de Santa Ifigênia.

O SR. ANTÔNIO SANTANA – Meu nome é Antônio Santana; sou da Associação dos Moradores do Bairro Santa Ifigênia. Secretário, desculpe-me, mas acho que o senhor não respondeu objetivamente a pergunta feita pelo Promotor Maurício Ribeiro Lopes. O modelo de concessão urbanística pelo mundo teve como objetivo recuperar áreas deterioradas. E o fato é que a nossa área foi deteriorada pelo crack.

No último estudo de viabilidade econômica da ordem de serviço da Nova Luz, ainda consta que precisa de um aporte de 600 milhões de verba pública de incentivo, para que o concessionário lucre o suficiente: desaproprie mil e 100 reais e venda a nove mil o metro quadrado. Isso não é suficiente. Aí ele precisa de 600 milhões de verba pública para ser interessante para ele. A gente sabe também que são mais 600 milhões de reais para a construção de uma escola de dança na região. Isso dá um bilhão e 200 mil reais, Sr. Secretário. Um bilhão e 200 mil reais não seria mais do que suficiente para resolver todos os problemas de todos os usuários de drogas na região? (Palmas)

O senhor falou também que 300 famílias serão afetadas. Eu gostaria muito de saber quem são essas 300 famílias. Porque 300 famílias dá umas mil pessoas, pelo menos. Quem são e o que será feito desses mil proprietários? Mil pessoas é bastante gente.

O senhor falou também que a concessão urbanística foi inserida no Plano Diretor em 2002. É verdade. Estudamos muito a esse respeito. E percebemos que o modelo sugerido, apesar de não muito bem compreendido pela gestão Marta Suplicy, foi o francês, que sequer, na época, precisava de licitação. Faltou parceria público-privada real; não um banquete para o imobiliário, que é o que está acontecendo na nossa região. Na época, sequer era preciso haver licitação. Por que, em vez de seguir o modelo cogitado, não muito bem compreendido, segundo uma declaração pública do José Marinho Nery, Diretor da Sempla na gestão Marta, Kassab foi ao Líbano para buscar um modelo de construção urbanística? (Palmas) Líbano.

No dia 14 de março foi publicado no Diário Oficial um extrato de protocolo de

intenção. Cidade de São Paulo, Cidade de Beirute.

“No dia 5 de março de 2009, o Prefeito Gilberto Kassab e Abdel Arriss, Chefe do Poder Executivo de Beirute, assinaram um termo de cooperação entre as duas cidades”.

Lá teve uma guerra; aqui temos 300 usuários que precisam ser tratados.

Segundo os estudos, foi um projeto que transformou realmente a capital libanesa. Ficou muito bonito, e deu mais garantias do que a Lei da Concessão Urbanística está dando para a gente, que é nenhuma. Estou falando de lei, de garantias reais.

O projeto se baseou em estudos de (Ininteligível), um libanês que ganhou uma bolsa de estudos na Universidade de Massachussetts. Em 2004, o pesquisador defendeu uma dissertação de mestrado chamada *A batalha pela área central de Beirute*. Está na Internet. É fácil encontrar. O projeto (Inaudível) foi um empreendimento que proporcionou grandes transformações na capital libanesa, porém sua eficácia parece controversa.

Na página 137, ele fala o seguinte: “Em fevereiro de 1996, uma família de ocupantes foi morta quando o seu edifício foi posto abaixo por uma equipe de demolição do (Inaudível), com os ocupantes ainda dentro. Os piores medos das pessoas se confirmaram. Parece que no novo e enobrecido distrito central não haveria mais espaço para os destituídos, imigrantes e indesejáveis. Como (Ininteligível) questionou, esse projeto representa nada mais que um sistema de segregação de classes, onde o futuro do centro da cidade de Beirute será cortado e isolado do resto da cidade e do país em termos de classes”.

As demolições a que ele se refere foram feitas por empresas concessionárias, como no nosso caso, que foram autorizadas a promover as desapropriações. Idêntico ao que ocorre aqui. O direito de desapropriação foi delegado a terceiros.

Então por que, Secretário, não seguir como na gestão Marta, cujo modelo cogitado foi o francês, e buscar no Líbano, onde houve uma guerra?

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange - PTB) – Tem a palavra o Sr. Aryeh Sheery .

O SR. ARYEH SHEERY – Meu nome é Aryeh Sheery. Sou dos moradores comerciantes da área Santa Ifigênia, senhores da mesa e meus amigos, que tomamos café vez ou outra, mas tomamos. Quero fazer uma pergunta, como fazer com as pessoas tiradas dessa área. Estão dizendo que vão tirar 20 mil pessoas. Tenho 63 anos, sei que isso já aconteceu em Kosovo, Vietnã e recentemente na China. Tiraram as pessoas - agora saiu noticiário essa semana – tiram as pessoas das casas e jogam onde? Para morar, sei lá onde não quero desprezar nenhum estado. Mas vão morar onde? Está errado isso daqui. A ONU vai cobrar de vocês. A ONU diz que vocês...(Palmas)

Isso é discriminação. Tirar uma pessoa que está aqui e vai trazer uma outra mais bonita que eu. Quem aceita isso? Já imaginaram em uma empresa três pretendentes para o cargo, uma bonitona, uma grávida, outra feia. Pega a bonitona. Como pode um negócio desse. O cara vai responder o processo pela vida toda. É impossível uma coisa dessa. Está tirando o meu direito de estar lá. É minha propriedade. Suei sangue para pagar e os altos impostos, etc... e vão me tirar para fazer não sei o quê lá. Pelo amor de Deus. Tem de me deixar fazer o que quero. Pode ter alguma diretriz, mas tem de deixar eu fazer o que eu quero. Ninguém tem esse direito. Falou em 15 metros de altura, da Av. Rio Branco para baixo. Até onde seriam esses quinze metros? Ou toda área de Santa Ifigênia, 15 metros. Não pode esquecer que é uma área envoltória onde não pode fazer muita coisa.

Condephaat está ai para nos proteger também. Muito obrigado. - Manifestações fora do microfone.

O SR. _____ - Não. Não ajuda nada. Não pode ajudar. o

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o Sr. Wilson Gouveia, da Gouveia Advogados.

O SR. WILSON GOUVEIA – Boa tarde a todos. Sou da Gouveia Advogados e estou falando, aqui hoje também em nome da CDL. Secretário, na última reunião que tivemos ainda na Associação Comercial da Santa Ifigênia, aliás, a única, houve um relato, que foi mais

ou menos a apresentação aqui de hoje, sobre o projeto, onde o Secretário fala que vai haver uma diretriz que foi determinada pela Prefeitura do Município de São Paulo, de o que pode e o que deve ser feito. Secretário deixou claro que não iria construir ou determinar a fachada de construção. Mas o Secretário acabou não me respondendo quem foi que idealizou, projetou e determinou essas diretrizes. Até onde me consta, foi exclusivo de funcionários, técnicos da Prefeitura do Município de São Paulo e da concessionária. Gostaria que ficasse e claro e que o Secretário respondesse de forma clara, se houve ou não participação da população diretamente envolvida, e quem, se o Sr. Secretário puder delimitar quem foram os que participaram diretamente envolvidos.

O secretário fala também que depois de feita essa concessão haverá oportunidade para que a população participe dentro de uma delimitação estipulada pela Prefeitura do Município de São Paulo e ao que entendi sob a fiscalização do concessionário.

Gostaria de saber se essa fiscalização é possível e se a participação da população é possível, de forma técnica e legal. Porque, pelo que me recordo, a lei não permite que seja feita qualquer intervenção senão e exclusivamente do concessionário. Então, acredito que essa proposta onde você diz da convocação, da abertura para que o particular participe, se não houver alteração legal não haverá a possibilidade, nem que o Secretário queira. (Palmas)

A colocação do representante do Ministério Público foi muito pontual quando diz que há necessidade de ter calma para que se elabore um novo projeto de lei. Secretário, se é da sua vontade que haja participação da população, tem sim a necessidade de se fazer a alteração da lei. Não dá para ser feito como está porque a lei não permite que o concessionário ou que qualquer outro participe.

Aí, eu lhe pergunto: há a intenção da Prefeitura em alterar essa lei para que se crie o mínimo necessário de segurança jurídica para que todos os envolvidos possam participar e efetivamente colaborar para um desenvolvimento que – a meu modo de ver – é interessante e é importante para a cidade de São Paulo ou não há interesse da Prefeitura de fazer essa

discussão – e ela vai tratar como um trator e passar por cima de todo mundo? (Palmas)

Foi colocado pelo Alemão, de forma brilhante, como será feito esse período de obras, onde ficam os lojistas, onde ficam os proprietários nesse período de obras. Quero reforçar a pergunta do Alemão para que seja efetivamente respondida. Porque no projeto apresentado em *Power Point* isso não aparece.

Encerrando, existe uma colocação do Sr. Secretário quando perguntam da urgência, que foi a resposta dada ao promotor, que existe a prioridade do projeto para sanar o problema de dependentes químicos na região. Gostaria que o Sr. Secretário conseguisse me explicar o nexos causal plausível que ligue a reformulação urbanística proposta com a recuperação de dependência química dos drogados da região da região.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra a Sra. Renata Latansio.

A SRA. RENATA LATANSIO – Boa tarde. Sou da Gouveia Advogados, trabalho com o Wilson.

Secretário, na verdade, são quatro colocações. Uma delas, o Wilson já perguntou e é sobre a Cracolândia: qual é o ponto que influencia na Cracolândia. Se até agora só se falou em construção bonitinha é para legitimar o projeto esse argumento? Porque num momento atrás se falou que não haveria relação com a Cracolândia, que não era isso. Mas, agora o único argumento para a reestruturação é a Cracolândia. Então, exatamente isso: qual é o nexos causal?

Outra coisa, o senhor disse que a reurbanização seria naquele local para que fornecesse estrutura para que as pessoas morassem na região central da cidade. E as pessoas que já moram lá? Elas não iriam para a periferia? Ou seria uma forma de debandar as pessoas para a periferia porque elas não teriam opção. (Palmas)

Falou-se muito em proprietário, mas a maior parte, se não a grande maioria, além de serem proprietários têm vários locatários. Todos sabem que nem sempre a movimentação econômica do local é responsável pelos proprietários que muitas vezes não estão preocupados

em renovação, em modificação, em continuação com o contrato de locação e muitos implementos da região são originados por meio dos locatários, dos lojistas. Quais são as garantias? O senhor colocaria no papel isso ou o senhor teria que reformular a lei também nesse sentido?

A grande maioria das pessoas aqui é lojista e sabe que o ponto comercial não é apenas ter aquele local, tirar por três anos e quando voltar vai ser a mesma coisa. Ele tem maquinário; tem o local que vai alterar. Se for comprar pão naquela padaria, eu não vou comprar pão naquela padaria se ela ficar três anos sem funcionar. Então, você vai perder toda a clientela. Ou seja, tirar da pessoa e colocar de novo não vai recuperar o ponto comercial. (Palmas) Então, quais são as garantias com relação a isso de fato?

Finalmente, será alterada a lei? Todos sabemos que deveria ser reestruturada porque garantir as alterações no projeto até agora só foram faladas. Então, se o projeto for com essas alterações que o senhor disse que já ocorreram não seria necessário ter alguma regulamentação? Ele se tornará ilegal já que não está de acordo com a Lei de Concessão.

É só isso. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Encerrando a fala dos inscitos, tem a palavra o Vereador Chico Macena.

O SR. CHICO MACENA – Quero cumprimentar o Secretário Miguel Bucalem, Dr. Maurício, todos os presentes. Primeiro, saudar e cumprimentar essa mudança no projeto. Ele é muito diferente do que foi apresentado ao longo do nosso debate, principalmente do que nos foi apresentado na última audiência pública que a Comissão de Finanças fez. Tem uma precisão maior de fases, de como será desenvolvido o projeto.

Mas, se de um lado acena com a possibilidade da participação dos comerciantes, coloca a necessidade da fixação ou da construção de moradias de interesse social. Ele também gera, Secretário, algumas dúvidas que acho que precisam ser equacionadas. Na última audiência pública tive acesso com uma certa antecedência ao relatório preliminar de

viabilidade econômica que foi feito pela fundação Getúlio Vargas. Eu sei que esse relatório foi refeito.

Recentemente recebi em meu gabinete todo o material da Nova Luz encaminhado pela Secretaria. Hoje soube que foi protocolado outro material também vindo da Secretaria, mas sei que foi protocolado outro material também, vindo da Secretaria, e que não tive tempo de ler com muito cuidado. Mas, uma outra versão de 11/05 do relatório de Equilíbrio Econômico e Financeiro ainda suscita algumas dúvidas e acho que à luz do que foi aqui apresentado ele precisa ser refeito e precisamos discutir isso com maior profundidade.

Vou dizer o porque. Primeiro, desde o início defendemos aqui, eu particularmente desde a elaboração do projeto de lei, que só haveria sentido qualquer projeto de reurbanização de uma área – nós estamos falando da Nova Luz agora -, mas, daqui a pouco estaremos discutindo nesta Casa operação urbana Brás e Vila Carioca que tem área de concessão urbanística; vamos discutir Nossa Casa, Operação Água Branca. E, dentro da Operação Água Branca estão destinando área para concessão urbanística. Somos a favor de reurbanização, revitalização, mas só tem sentido um processo se for para fixar quem lá mora, quem lá trabalha e quem lá exerce a sua atividade econômica. (Palmas) Desde o início colocamos isso como o princípio de qualquer processo. Ele tem de servir a isso: dar melhor qualidade de vida.

Então, a melhor a primeira ordem de dúvidas diz respeito às ZEIS. Vi aqui que vão construir um número maior de unidades habitacionais do que existe hoje. Isso é importante. No entanto, como a Paula disse aqui, não temos ainda um cadastro do número de famílias.

Eu estava conversando com o Dr. Maurício, ele deu até uma ideia que acho que poderíamos ter como referência também. Pegar o setor censitário do IBGE e verificar quantas pessoas lá moravam pelo IBGE, porque certamente algumas já foram expulsas pela atividade econômica. A atividade econômica foi lá, sabemos disso, comprou alguns imóveis, alguns já foram demolidos, poucos, mas isso já aconteceu na região.

Agora, a minha dúvida principal é o estudo de viabilidade econômica. Acho que tem

um desconhecimento de quem está fazendo, não sei se é do consórcio, da Prefeitura certamente não, porque eu acredito que a Prefeitura tem ótimos técnicos, lidam com isso o tempo todo. Não acho que cometeriam um erro desses.

Está previsto no estudo de viabilidade econômica para as ZEIS empreendimentos de 37m² e 50 m², ok, tranquilo. Agora, prevê o valor de comercialização desses imóveis de 115.000 reais para HIS. Se nós pegarmos o Plano Diretor do Município de São Paulo, HIS é para a população que ganha até seis salários mínimos, portanto, em torno de 3.270 reais. Ninguém que ganha 3.270 reais vai conseguir entrar num financiamento – e houve uma confusão também no texto em relação ao programa federal Minha Casa Minha Vida – para uma unidade habitacional a ser vendida por 115.000 reais. Tem um descompasso mesmo. Isso é um valor que estava estipulado para HMP e eles estipulam, inclusive, como caixa de renda para HIS sete mil reais, quando sete mil reais é HMP. E ultrapassam para HMP o valor de sete mil reais chegando até a 15.000 reais.

Então, estou dizendo porque essa conta tem de fechar, porque eu disse aqui antes inclusive na primeira audiência pública. A primeira questão que eu acho que não se pode precisar. O que vai ser construído de HIS, a quem vai se destinar, porque conforme a Paula disse aqui, nós temos uma população que lá mora, é inquilina e é proprietário. Ela tem de ser fixada no local prioritariamente. Já estão lá e têm que ser fixadas no local.

A segunda questão, em todo relatório de equilíbrio econômico e financeiro consta que haverá investimento público. No primeiro, um plano de 900 milhões de reais e isso parece que vem sendo diminuído ou a projeção de aporte financeiro da Prefeitura pode ser em torno de 600, 700 milhões de reais agora no novo estudo. Agora, seria importante que a Prefeitura apresentasse aonde vai investir esses 600, 700, 500, 300, ou seja, o que for verba pública. Será investida aonde, de que forma, o que cronograma e principalmente o que projeta? (Palmas) Porque nós poderíamos, inclusive por aí, por esse investimento público atender antecipação de fase e até uma demanda que foi apresentada pelo Dr. Maurício. Ele atendeu a

demanda social, porque eu acho que isso tem de ser o espírito do investimento do dinheiro público.

A segunda questão diz respeito aos comerciantes que lá moram. Eu também não consegui enxergar em nenhum dos dois estudos de viabilidade econômica o tratamento ao que já foi dito aqui por algumas pessoas ao fundo do comércio. O que é isso? O ponto. E pessoas lá são inquilinos, mas construíram a sua loja durante 30, 40, 25 anos.

Ao exercer direito de preempção está previsto isso? O Miguel vai esclarecer isso? Está previsto, sim, o exercício do direito de preempção. Está prevista uma proposta de acordo. Ele vai esclarecer.

Ao comprar, ao desapropriar uma determinada área como é que ficará o Fundo do Comércio? Segundo, ele será impeditivo se não houver acordo do Fundo do Comércio, ele será impeditivo ou não, para a emissão da posse? Porque, pode não haver acordo e ser emitida a posse e ficar uma pendência jurídica a ser discutida e sabemos que isso demora alguns anos e não será resolvida rapidamente. Isso é importante para os comerciantes. Mas é importante para quem vai investir também. Qual é o passivo que isso pode gerar?

A outra coisa é que vi com bons olhos esse aceno que a Prefeitura faz da participação dos comerciantes no projeto de reurbanização. Acho que é um início de conversa que deve ser aprofundado com os comerciantes, inclusive. Acho que outro princípio que deveríamos adotar nesta negociação é aceitar a participação de cada um segundo a sua capacidade econômica. (Palmas)

Mesmo se não for isso e eu acho que é possível buscar o formato jurídico e o formato econômico para isso, porque se não for assim, mesmo que haja disposição de um comerciante participar e aquilo que está sendo proposto ou inviabilizado do ponto de vista econômico ele vai ficar de fora. Acho que pode participar com 10%, 15%, 20%, 30% do investimento ou com aquilo que representa já a sua atividade econômica no montante geral deste investimento, isso deveria ser previsto. Naquela formatação. Sei que ali é uma

formatação para proprietários e não proprietários. Mas podemos chegar a uma situação onde uma determinada quadra, ter alguns inquilinos que queiram participar também do processo. Que querem investir também na revitalização da área. Então, eles deverão e eu acho que é possível chegar a um modelo econômico em que eles seriam, também, incorporados.

São essas questões que gostaria de deixar aqui. Acho que é um projeto diferente daquele que foi apresentado. Houve grandes avanços. Quero registrar isso. Todos sabem da minha opinião sobre a concessão da Nova Luz, houve grandes avanços mas acho que ainda é necessário muito diálogo, muita conversa com os moradores e comerciantes da Santa Ifigênia.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Obrigado, vamos chamar a última inscrita, Vereadora Juliana Cardoso. Passo a presidência, por alguns minutos, ao Vereador Chico Macena.

A SRA. JULIANA CARDOSO – Boa tarde a todos, boa tarde Secretário, boa tarde, doutor, fiquei muito feliz com a sua fala, mostrando que o Ministério Público tem tido uma atuação e tem, principalmente, tentado dialogar com esta prefeitura que, infelizmente, a gente tenta fazer algumas conversas para se chegar a um acordo, mas, infelizmente, vão mudando, mudando e tentando chegar e procurando leis para desapropriar tantas casas e tantos comércios da Santa Ifigênia. O senhor tem mostrado aqui que está havendo este diálogo, esta visão. Quero parabenizá-lo. Cumprimento o Secretário que veio à Casa passar este segundo projeto que prevê uma mudança significativa. Mas ainda temos dúvidas. Se muda muito o projeto, mas não há diálogo com os comerciantes, e o principal, não só os comerciantes mas as pessoas que ali residem que é a pergunta. Como vai acontecer a desapropriação? Qual vai ser o retorno, primeiro, financeiro, de todo o investimento do comerciante, todo o investimento de uma vida que foi colocada neste comércio e o que será feito? Acho que muita gente já colocou sobre isso e quero reforçar. Voltarei a falar sobre isso.

O senhor fala muito na questão das fases. Que a demanda será feita por fases, dentro dela tanto a questão do comércio quanto a questão da habitação. O que não ficou claro

para mim foi a habitação. Como serão feitas as desapropriações? Vocês vão vir com esta política suja que é a de dar Bolsa-Aluguel de 300 reais durante 30 meses? Sabemos que em 2012 este Governo vai mudar, se Deus quiser. Então, qual será a garantia que essas pessoas que estarão dentro do Bolsa-Aluguel terão a sua moradia, a chave da sua casa. Não dá para dizer que lá no próprio local - e isso é uma coisa que tenho dúvidas, porque a demanda de habitação é enorme. Ainda mais com esses despejos que vocês estão fazendo, na área de risco, colocando todo o mundo na Bolsa-Aluguel e falando para todos que vai ter apartamento no final. Se A Santa Ifigênia também vai entrar nisso qual será a garantia que as pessoas que ali estão residindo vão voltar para a Santa Ifigênia quando for construído algum apartamento sendo que sabemos que existe uma demanda e a demanda é grande. Sabemos muito bem que tem uma fila. Não dá para tirar a pessoa da fila e colocar o pessoal da Santa Ifigênia porque esta política vocês não fazem. Não existe essa política hoje. Quer dizer, é conversa que temos que ficar muito atentos sobre isso.

A terceira coisa, sobre a questão da moradia é que não ficou claro para as pessoas de quando vier, e se é que vem, este apartamento, enfim, o tal auxílio do apartamento ficou muito claro que vai ser pago, não é uma coisa de graça. Tem de deixar muito claro para as pessoas, por que a pessoa que mora, que comprou por n motivos e acha que no final vai receber um apartamento. “Não, você não vai receber, você vai ter de comprar”. Isso tem de ficar muito claro.

Queria falar um assunto que falamos da definição de desapropriação. Tem essa versão preliminar que foi feita que mesmo que se diga que é preliminar está escrito no papel. Eu tenho muito cuidado. Está no papel e temos de estar atentos porque quando acontece alguma coisa, não é, doutores, quem é advogado é que sabe. Quando está escrito no papel a primeira coisa que dizem é: ‘não, mas estava escrito!’ Temos de ficar muito atentos sobre isso. Uma definição de imóveis a desapropriar é que tem uma frase pequena que coloca assim, e sempre o pulo do gato está nas frases pequenas: “foram indicados para desapropriar todo o

imóvel classificado como novas áreas de desenvolvimento”. Então, portanto, são todas, porque ali está colocando. Queria que o senhor destacasse esse item e dissesse muito claro. Aqui tem de estar muito claro como é a desapropriação, quais os locais, quais as ruas, o que será feito porque temos de ficar muito atentos sobre isso.

A outra coisa é em relação, aqui fala: “estimativa e montante de verba de desapropriação” Então, de acordo com as premissas, os cálculos realizados, o valor total estimado dos custos com a desapropriação de imóveis definidos alcança aproximadamente 672 milhões, sendo que 113 milhões se referem aos imóveis residenciais, 552 milhões se referem a imóveis e 7 milhões são relativos a terrenos sem área construída, conforme é apresentado na Tabela 5.1.

Há também uma tabela de estimativa de área de terreno desapropriado por metro quadrado, cujo total fica em torno de 215 mil. Então essa área desapropriada de terreno já passa todo o decreto que foi protocolado. Já passou, e é uma coisa que eu gostaria de entender, Secretário. Como vocês fazem uma estimativa, sendo que o que foi feito, mais ou menos, já passou desse decreto?

Para vocês verem que é uma coisa que o dinheiro move, tem uma força grande. Nessa versão preliminar, há um item muito interessante. E está colocado nesses termos: “embora seja razoável imaginar que o futuro concessionário possa obter receitas adicionais – quer dizer, exploração comercial”. Vou falar dos estacionamentos. Aí tem um item que diz assim: “tais como os estacionamentos”. Na política de estacionamento, ele coloca que as ruas nas quais se poderia estacionar... Por exemplo, na Rua Vitória, em toda a sua extensão, será proibido estacionar, e o mesmo ocorrerá na Av. Duque de Caxias, entre a Av. Rio Branco e a Av. Mauá, e nas ruas Santa Ifigênia, Timbiras, Protestantes e Aurora.

Então hoje, um dos aspectos da implementação desse projeto é a questão do estacionamento. E você já vê que na versão preliminar eles já colocam aqui que eles já estão visando o futuro. Então a ideia é proibir, para poder fazer estacionamentos nessas ruas que

estou falando, mas existem outras, para que as pessoas, quando cheguem naquele local, tenham que pagar estacionamento e, assim, gerar lucros.

Secretário, não dá para aceitar esse tipo de projeto num local tão nobre e tão vivo, que é a Santa Ifigênia. (Palmas) E também não dá para dizer que tem que fazer a mudança por causa da Cracolândia, pois, como o senhor mesmo disse, trata-se de uma questão de saúde pública e não uma questão de trator em cima da cabeça de comerciantes e dos moradores.

Vocês devem ter a consciência de que estão numa gestão e têm a obrigação de proteger o povo, até porque o Prefeito Kassab foi eleito para isso, para gerenciar e proteger a população.

Vocês não podem deixar continuar esse projeto Nova Luz. Faça como o Promotor falou, faça num local pequeno, num local menor. Primeiro vamos fazer um ensaio, antes de irem derrubar 45 quarteirões de uma hora para outra.

Muito obrigada. (Palmas)

O SR. CHICO MACENA - Estão encerradas as inscrições. Nesse tempo, veio aqui o Jorge Eduardo Rubens pedir a palavra, a quem cederemos, abrindo uma exceção.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CHICO MACENA - Está bem. Cederemos a palavra aos dois. Depois, encerraremos essa fase e passaremos ao Secretário, para que ele possa responder, porque a Mesa é democrática e queremos ouvir todo mundo.

O Secretário pediu um minuto. Vamos esperá-lo, para que não haja prejuízo. Enfim, para que ele possa ouvir a fala de todos. (Pausa)

Conforme tínhamos combinado, passaremos a palavra, por um minuto, ao Sr. Jorge e ao outro senhor.

O SR. JORGE EDUARDO RUBENS – Gostaria de comunicar que estou aqui com um grupo de lideranças do Movimento contra o Túnel do Águas Espriadas da região da Vila Fachini, do Jabaquara, e eles são totalmente solidários à luta de vocês – moradores,

comerciantes e trabalhadores da Santa Ifigênia. Muito obrigado. (Palmas)

O SR. JERÔNIMO – Boa noite. Estou emocionado porque vou conseguir falar na casa do povo. Meu nome é Jerônimo. Sou Presidente da Associação do Jardim São Francisco, e também passo pelos problemas que vocês, comerciantes e moradores da Santa Ifigênia estão sofrendo.

São Francisco tem 50 mil habitantes. São Mateus é o bairro dos esquecidos. Não queiram morar lá. Para vocês a luta é muito difícil. O que estamos passando no São Francisco, com grandes obras e grandes empreiteiras, a favor do grande Prefeito, enchendo os bolsos de dinheiro. Sabemos que a Prefeitura de São Paulo tem em caixa 7 bilhões de reais. É muito dinheiro para construir, para desativar o que está construído. (Palmas) Numa área bonita como a Santa Ifigênia, os companheiros estão de cabelo branco, pois deram a vida carregando material para ter a sua loja, para vir um Prefeito e querer destruir. Isso é um absurdo. Cadê o Secretário Eduardo Jorge que não está ali, apesar de ter sido convocado?

Eu tenho um minuto só, senão eu vou sair do foco. São Mateus tem vários problemas e também a Mateo Bei hoje é comandada pela polícia, os companheiros não podem trabalhar. De onde está saindo este dinheiro para pagar a Polícia Militar? Dos cofres públicos, da Prefeitura, dinheiro que vocês estão pagando: as indenizações, os lucros. Está sendo para a polícia bater em companheiros que trabalham. Vocês acham que a época da ditadura acabou? Não, agora, que vai começar. O senhor conhece São Mateus? O que fez a Dersa lá? Grandes desapropriações, com famílias, só não jogaram o trator por cima porque há a liderança que não se vende para a Dersa, não se vende para a Prefeitura. Está no sangue da comunidade defender aquele povo e como eu vi aqui companheiros, moradores, comerciantes, dá uma força para vocês. Lutem, não temos de sair para um apartamento para pagar 300 meses. Vocês têm a casa de vocês, o comércio, vão meter o trator por cima e além. Vocês vão pagar o apartamento. É o que acontece no Jardim São Francisco. Dinheiro do Governo Federal tem, primeira etapa, Sr. Secretário, veio 114 milhões e 400 mil, agora, para a segunda etapa do

Governo, da obra do São Francisco, 120 milhões, que é nosso dinheiro na nossa região.

Eu queria saber das nossas compensações ambientais, do crédito de carbono da nossa região de 72 milhões e onde foi parar este dinheiro? A comunidade está sofrendo, como vocês falam do crack ele está em todo canto, mas depende de força de vontade, está faltando em São Paulo do Governo Federal que manda o dinheiro para as nossas entidades, o que está faltando para o Governo do Estado e Prefeitura é força de vontade e vergonha na cara.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o Sr. Miguel Bucalem.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Vou começar pelo questionamento do Zé Roberto e ele fala o porquê da concessão, mas antes de falar eu queria enfatizar, procurei ser o mais claro possível, que o problema dos dependentes químicos, o problema social, é um problema extremamente urgente que tem de ser tratado com toda a prioridade e tem sido feito pela administração. É um problema complexo, é um problema que aflige toda a sociedade paulistana, mas não é isso que justifica o projeto da Nova Luz. A prioridade do projeto da Nova Luz não está ligada a esta questão. Quero deixar bem claro que esta é a minha posição.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Não justifica, na minha opinião, esta é a minha posição a questão dos dependentes químicos tem muito mais prioridade que a questão urbanística. Ela deve ser tratada como questão de saúde, de assistência social, envolvendo todos estes órgãos que mencionei aqui na Ação Centro Legal, por exemplo, ou por outras políticas, mas com muito mais prioridades. Agora, a ação de transformação urbanística também é prioritária, mas por outras razões. O que eu mencionei que é prioritário é porque não fazer nada do ponto de vista de projetos urbanos durante décadas resultou na Cidade que temos, uma cidade com desequilíbrio onde as pessoas moram muito longe do emprego, onde as pessoas moram em áreas de risco, onde a cidade está toda impermeabilizada, ou seja, esses problemas são decorrentes de décadas ou de um planejamento urbano não implementado.

Ele até ocorreu em muitas partes, mas não implementado na medida em que

deveria. Então, o projeto que como esse, que a âncora do projeto é aproveitar a infraestrutura para trazer, além das pessoas que estão aqui, mais pessoas. As pessoas que estão aqui no nosso comércio ficam. Além do comércio que está aqui trazer também mais atividade econômica. A justificativa não é pela questão social. A questão social tem sim que ser tratada com toda prioridade, com mais prioridade que a questão urbana, mas o urbano também é muito importante e se abandonado resulta em agravamento de todos os problemas que conhecemos: áreas de risco, pessoas morando cada vez mais longe, qualidade do ar... e uma cidade cada vez mais impermeabilizada.

Agora, a concessão em si garante. Voltando ao por que da concessão, a concessão por meio de projeto ela dá como a região vai caminhar ao longo dos anos e dá segurança para que quem deseja investir ou morar na área tenha confiança de que a área vai se transformar. Dá a obrigação de implantar todas as melhorias do ponto de vista do espaço público para novas praças, para novos equipamentos sociais, equipamentos de drenagem, moradias de interesse social, a própria implementação das leis, é isso que a concessão garante. Garante que se tenha o projeto articulado e pensado como um todo. Por isso foi idealizada e consta do Plano Diretor.

Aqui está a manifestação do Sr. Alves, Jardim São Francisco, problemas como áreas de risco, habitação de precária nas áreas mais afastadas dos polos de emprego é que são gerados quando não se têm planos urbanos para as regiões mais centrais. Foi dito e é verdade que esse é o primeiro gestor de ZEIS-3. Ou seja, essa concessão vai propiciar a implantação pela liderança do poder público na primeira ZEIS na área central da cidade. Então, por esses projetos é que vai se garantir que a população tenha acesso às áreas dotadas de infraestrutura.

Agora falo sobre a manifestação do Paulo Garcia sobre a lei da concessão. A Lei da Concessão é a implementação do Plano Diretor de 2002. Aproveito porque eu tenho aqui e aproveito para mencionar – vou responder mais adiante – porque não há relação do que foi

feito no Líbano e a concessão urbanística feita aqui. Nenhuma relação! O que está sendo implementado é o que estava previsto no Plano Diretor. Vou me permitir ler o art. 239.

“O Poder Executivo fica autorizado a delegar mediante licitação a empresa isoladamente ou em conjunto de empresas em consórcio a realização de obras de urbanização ou de re-urbanização da cidade, inclusive loteamento, re-loteamento, demolição, reconstrução, incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico. Parágrafo 1º - A empresa concessionária obterá a sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da renda derivada da exploração dos espaços públicos nos termos que forem fixados nos respectivos editais de licitação e contrato de concessão urbanística. Parágrafo 2º - A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrências das desapropriações e pela aquisição de imóveis necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço do imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para realização financeira ou aproveitamento nos termos do art. 46, Lei Federal 2.257, de 10 de junho de 2001, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básicos executivos, gerenciamento e execução das obras e objetos das concessões urbanísticas”.

Dessa forma, o que está no Plano Diretor é o que regula a lei. A lei foi um detalhamento da diretriz que está desde 2002 no Plano Diretor. Portanto, a lei da concessão é uma implementação do Plano Diretor e é afeto sim a esfera do Município de São Paulo.

A questão dos procedimentos para julgar se a lei é constitucional ou não, estão sendo seguidos. Seguiram no âmbito do Ministério Público, dos Desembargadores, ou seja, está seguindo todas as prerrogativas legais. Era isso que eu queria deixar bem claro que não há falta de tramitação na concessão urbanística inspirada num modelo francês ou... Está muito claro que é concessão urbanística no âmbito da legislação do Município de São Paulo. É

aquela que está prevista no Plano Diretor e detalhada pela lei de 2009, depois de longos anos na Procuradoria do Município.

Depois quanto à questão do direito de preempção, queria mencionar que sou questionado por isso e menciono que não está nos planos da Prefeitura usar o direito de preempção. Agora, mesmo que tivesse no caso não se aplicaria porque no art. 10 da lei 14.917, a lei geral de concessão diz que o concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados pela legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como: direito de preempção, consórcio imobiliário, direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para cumprimento adequado da concessão urbanística. Primeiro, em conformidade com os respectivos limites legais. Então, não há no Plano Regional da Sé gravado nenhuma área gravada com direito de preempção da Nova Luz. Portanto, não haveria possibilidade nem que se desejássemos – e não desejamos – mas não vejo a possibilidade, no caso, de aplicar o direito de preempção. Mas não é nada que está embutido na concessão que se idealiza porque não é necessário do nosso ponto de vista. Mas ele não está previsto, não seria objeto. O art. 10 diz claramente que pode usar instrumentos urbanísticos desde que respeite os limites legais, e os limites legais nesse momento são dados pelo Plano Regional da Sé que não grava nenhuma área de preempção no perímetro da Nova Luz.

O SR. MAURÍCIO ANTONIO RIBEIRO LOPES – V.Exa. admitiria então assinar um termo de ajustamento de conduta com o Ministério Público deixando isso fora de qualquer questionamento da sociedade. (Aplausos prolongados)

Esse é um tema que aflige tanto lá quanto o Ministério Público. Se a Prefeitura tiver a boa vontade, demonstrando isso de modo concreto para que não fique simplesmente no verbo, mas que vá para uma ação concreta, e se está à disposição para assinar esse trato. (Aplausos prolongados)

O SR. MIGUEL BUCALEM – O que eu queria deixar aqui à luz do que o Promotor mencionou é que a Prefeitura tem como interpretação dela que está na lei, mas ela tem toda a

disposição de deixar isso o mais claro possível, os mecanismos mais apropriados.

- Manifestação entre os presentes.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Eu tenho que encontrar, a Prefeitura tem que encontrar a forma do ponto de vista jurídico e deixar isso o mais claro possível.

- Manifestação entre os presentes.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Vamos deixar o Secretário falar!

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Digo muito claro que a lei está clara em minha interpretação. Se porventura...

- Vaia na galeria.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Calma.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Se tiver que...

O SR. CHICO MACENA – Se me permite, Secretário Miguel. Acho que a dúvida, a insegurança que causa é porque na lei aprovada nesta prevê a transferência de direito de preempção da Prefeitura para o consórcio. Isso gera uma insegurança por parte das pessoas porque foi aprovada lei que diz explicitamente isso. Só queria registrar porque se no Plano Regional da Sé – eu não tinha esse conhecimento – estou tendo a informação agora não tem área que prevê direito de preempção, mas na lei aprovada prevê a transferência do direito de preempção.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Eu digo o seguinte: eu tenho toda a disposição de deixar isso registrado, claro qual o instrumento jurídico que for mais adequado. Agora, eu tenho vinculação, não posso ser irresponsável, dizer alguma coisa em matéria jurídica que eu consulte a Procuradoria do Município de São Paulo.

Eu tenho toda a disposição de encontrar a melhor forma de deixar isso muito claro, porque nós não temos a menor intenção de usar direito de preempção.

O SR. MAURICIO ANTONIO RIBEIRO LOPES - Secretário, eu estou inteiramente à disposição do Dr. Celso Coccaro, Procurador Geral do Município para discutir essa questão. Eu aguardo um telefonema dele na Promotoria para que possamos nos reunir e discutir essa questão. Estou à disposição.

- Manifestações no recinto.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Vamos acompanhar o processo ouvindo o Secretário, não sem antes, Maurício, eventualmente até mesmo um texto legislativo que venha contemplar com o debate nesta Casa, pode contemplar absolutamente. Vamos dar continuidade, então. Obrigado.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Obrigado. Em relação à moradora Glória Costa que se manifestou sobre a questão do aluguel social, queria deixar um pouquinho mais clara essa questão. Por quê? É um projeto que a gente está procurando desenvolver e não está sendo apresentado na forma final. É uma maneira de construir o projeto. Então, eu não tenho aqui tudo detalhado, nas minúcias, porque é um processo de construção e está sendo aperfeiçoado continuamente. E, dessa forma é natural que, na medida em que haja questionamento, a gente procure esclarecer o que se deseja fazer.

Para os moradores que vão ser afetados pela intervenção, há dois tipos de moradores: aqueles que hoje estão de aluguel...

A SRA. GLÓRIA COSTA – Com todo o respeito, Sr. Secretário, eu não comentei sobre salário aluguel. Eu comentei sobre os viciados que residem na região do Largo Coração de Jesus. E eu estou preocupada com as garantias das pessoas de terceira idade de terem o direito à moradia que já são proprietárias delas. Essa é a minha preocupação e eu quero saber como isso vai acontecer, como eu posso ter garantias do seu projeto sobre os meus direitos legais, porque eu sou proprietária, moradora e trabalho na região do bairro Santa Ifigênia, entendeu? Nasci na região.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Vamos dar continuidade.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Então, a questão eu já expliquei. Não é a questão urbana do projeto. É uma questão social que tem de ser dada prioridade. Está sendo dada prioridade, mas a questão dos dependentes químicos está no âmbito da saúde, da assistência social, da segurança e é essa questão que independe do projeto urbano.

- Fala fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Não foi.

- Manifestações no recinto.

O SR. MIGUEL BUCALEM – O projeto urbano...

- Manifestações no recinto.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Não é. O projeto urbano foi motivado pela infraestrutura que existe na região de transporte público de alta capacidade.

- Fala fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Então, o que eu repito é o seguinte: o projeto urbano está sendo motivado, foi motivado pela infraestrutura que existe na região e que pode ser melhor aproveitada, que foi objeto de investimentos vultosos do Poder Público e que precisa ser melhor utilizado. É isso que motiva do ponto de vista urbano.

Do ponto de vista social há toda uma ação em paralelo do âmbito da saúde, da assistência social e da segurança que envolve vários parceiros e tem mais prioridade que o projeto urbano.

Sr. Osvaldo, eu vou tentar resumir um pouquinho do que está sendo pensado em relação à questão da possibilidade de participação. Então, temos uma quadra que é objeto de intervenção. Nessas quadras há imóveis mantidos e a renovar. Os que estão previstos para renovação em parte tem atividade econômica, com comércio. Vamos pegar uma quadra que tenha bastante comércio. Então, há proprietários dos imóveis comerciais e há os locatários dos imóveis comerciais, os que desenvolvem atividades.

Então, o que foi pensado até o momento e que o concessionário tem obrigação de

fazer a intervenção nessa quadra, por força do projeto, os proprietários poderiam se organizar.

Agora, é uma atividade totalmente privada. Portanto, os proprietários têm contrato de locação com os locatários e, se eles forem, então, querer desenvolver o projeto, eles vão, então, ter de discutir com os locatários como a questão dos contratos deve ser seguida, deve ser ajustada. Essa é uma questão totalmente privada nesse âmbito.

O que o projeto está pensando? Ele está fazendo essa contabilidade, que ele prevê, em cada fase da concessão, ele renova mais áreas comerciais, ele cria mais áreas comerciais do que as áreas que ele afeta. Assim, criam-se também alternativas no âmbito dessa negociação para uma possível, de caráter totalmente privado, antes do concessionário entrar, para haver ajustes. Portanto, há oferta maior na área, cada fase, de imóveis comerciais, do que havia antes da implementação das intervenções. Essa é a questão.

Quando o concessionário tem obrigação de fazer, ele vai procurar a primeira alternativa dele, na hora em que ele tem de fazer, é negociar, é adquirir amigavelmente os imóveis. Como esses imóveis estão sob objeto de locação, ele vai não só ter de negociar a questão da propriedade em si, mas vai ter de negociar também a questão dos direitos, do Fundo de Comércio, se ele quiser, então, propiciar uma oferta de locação próxima. Isso tudo ele vai ter que ofertar no âmbito da negociação.

Suponha que toda a negociação transcorreu e não houve nenhum tipo de acordo. Ele tem de partir, então, para implementar o projeto, para a desapropriação e para o ressarcimento indenizatório do Fundo de Comércio. Aí isso é regulado por lei federal e a indenização, tanto da propriedade como do Fundo de Comércio, deve-se dar dentro dos procedimentos regulados por lei, pelo valor justo, naquele momento, da propriedade e do Fundo de Comércio. Dessa forma, esse que é o aspecto regulatório.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - (Fazendo soar a campainha) Doutor, desculpe. Deixe ele encerrar, senão nós não conseguimos. Aí vira debate e nós não vamos

conseguir.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Mas aí eu tenho de abrir exceção para todos.

(NÃO IDENTIFICADO) - E eu perguntei, na outra audiência, se a Prefeitura vai ou não atuar de forma a auxiliar o comerciante e o Secretário disse que vai fazer conforme lei (?). Não existe previsão para indenização do Fundo de Comércio. (Palmas)

- Manifestações fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Então, só estou, como você trouxe uma informação, que, na informação que eu tinha, eu estou checando com o Procurador do Município e lá eu sustento a posição. Dentro do processo de desapropriação, ele tem de ressarcir todo o potencial, a potencial cessação da atividade, o valor do imóvel, de uma forma conjunta. Então, está, sim, previsto que deve fazer parte do valor justo a indenização pelo Fundo de Comércio.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Já consultei, já expliquei aqui. Já expliquei o direito à preempção. O que eu falei aqui foi o que ele me informou.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Mas isso aí tem de ser falado com calma.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Vamos prosseguir, vamos evoluir, dando as respostas. Depois, nós vamos...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Gente, calma. Vamos evoluir nas respostas que estão sendo dadas. Eu não acredito que nesta audiência pública nós vamos tirar 100% de todas as nossas dúvidas. Vamos diminuir aquelas que estão mais claras, até que possamos, depois, juntar as que não estão para que possamos, depois, debater ao final.

(NÃO IDENTIFICADO) - Secretário, eu fiz aquela pergunta para você sobre a desapropriação e...(ininteligível)...até agora.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Isso.

(NÃO IDENTIFICADO) - Mas a coisa está tão, como diz o nosso amigo Paulo, tão encoronhada que ninguém entende nada.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Deixa o Secretário responder. Vamos, vamos...

(NÃO IDENTIFICADO) - Ele não respondeu a minha pergunta. Eu queria muito a resposta. A minha dúvida, como a de todos que estão aqui, comerciantes, vamos ficar quatro anos fazendo o quê? E o senhor sabe quanto custa um ponto comercial na Santa Ifigênia?

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Alemão, vamos com calma, deixe ele terminar de responder as perguntas. Vamos seguir, Sr. Secretário.

O SR. MIGUEL BUCALEM - O que estou procurando dizer é que as várias opções podem ocorrer no processo. Se chegar num momento em que toda a negociação se esgotou, o concessionário – por força da necessidade de implementar o projeto – promoverá a desapropriação e, a partir daí, tem todas as obrigações legais de ressarcir o valor do imóvel e o fundo da atividade que está lá.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - O processo de desapropriação... enquanto não há emissão da posse a pessoa continua com a atividade.

Uma informação importante que gostaria de deixar é: quando o Poder Público faz a desapropriação, pode virar precatório. Quando o concessionário faz, não vira precatório, pois ele é um ente privado e é ele que está fazendo a desapropriação. É uma primeira informação importante: não vira precatório.

Depois, para emissão da posse, ele tem de pagar o que foi arbitrado pelo juiz. Dali para a frente, a diferença será discutida.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - À medida em que chegue lá, na hora que há a emissão da posse, ele tem de pagar. Ele precisa pagar para ter a emissão da posse aquilo que o juiz determinar.

Então, o que estou falando é o seguinte: essa é a última etapa. Como o concessionário tem interesse em chegar a uma negociação, pois o processo de desapropriação é incerto para ele, ou seja, pode demorar. Por isso, ele deseja chegar a um acordo. Como ele tem imóveis sendo produzidos na área – e nossa conta é que tem mais imóveis sendo produzidos do que sendo afetados pela intervenção – é possível criar condições para que ele ofereça soluções razoáveis de relocação. E isso acontece dentro do processo.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - Não, o senhor fará acordo se achar que é bom.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Vamos dar continuidade para não perder a oportunidade de entender melhor. Vamos respondendo, por favor, Secretário.

O SR. MIGUEL BUCALEM - A questão feita pelo Sr. Laerte Brasil sobre os conjuntos residenciais. Primeiro, os conjuntos residenciais novos estão previstos na proposta. Temos aproximadamente 5 mil unidades residenciais – 5,7 mil - na área. Vamos criar mais de 5 mil e nas zonas de interesse social está previsto que o projeto viabiliza 2,7 mil unidades de HIS e demercado popular.

Então, é objetivo, melhor, obrigação para implementação do projeto a criação dessas unidades.

Depois, sobre os imóveis comerciais mencionados pelo Sr. João Paulo Fernandes, é semelhante ao que acabei de responder ao Sr. Osvaldo.

A pergunta da Sra. Paula Ribas. Para quem a concessão? A concessão só se justifica se ele for boa para a Cidade e para a região. É esse o objeto de discussão. Ela propicia a implantação das ZEIS, três ZEIS-3, sob a liderança do Poder Público.

Esse projeto é o que, primeiro, vai viabilizar a implantação das ZEIS na área central da Cidade.

A questão do cadastramento. Ele foi feito e dentro do âmbito do projeto. Quando as pessoas não eram encontradas, voltavam até seis vezes para se tentar fazer o cadastramento. Temos dados do cadastramento. Tentou-se fazer o cadastramento em todos os Municípios e da partição, 8% recusou o cadastramento. Todo o resto foi cadastrado. Têm esses dados, o cadastramento foi realizado e será divulgado apropriadamente.

A questão do Sr. Santana diz respeito ao concessionário. Por exemplo, se houver implantação voluntária, o concessionário ficará responsável só pela execução das obras. Agora, são muitas obras, envolve a requalificação de ruas, calçadas; a criação da nova praça, da nova quadra e dos equipamentos sociais. Há previsto na quadra das ZEIS os seguintes equipamentos sociais: duas creches, uma dentro e outra fora da ZEIS, como obrigação de implantação do concessionário; uma escola de educação infantil; uma de escola fundamental; uma UBS; um Centro de Atenção ao Idoso; um Centro de Referência; um Centro de Promoção Humana, onde se tem biblioteca, espaço cultural e de capacitação, ou seja, todos esses equipamentos estão previstos na quadra 75, onde será implantada a quadra social para servir as ZEIS e a região. Estão previstas obras de drenagem, de arborização, enfim, toda infraestrutura necessária, incluindo os equipamentos sociais, é objeto do concessionário, bem como, garantir a implantação da Zona Especial de Interesse Social.

É um conjunto bastante grande de obrigações que tem o viés social muito claro, porque ele qualifica a região, criar espaços de desfrute, áreas verdes, todos esses equipamentos sociais mencionados.

Com relação às famílias, como mencionei, 300 unidades habitacionais serão afetadas ao longo dos 15 anos de projeto na área de intervenção. Dessas 300 unidades, há duas situações: uma, as unidades habitacionais são ocupadas por alguém que alugue. Para essas unidades habitacionais que serão afetadas pela intervenção diretamente será ofertada

uma unidade habitacional na região do projeto, principalmente, na Zona Especial de Interesse Social, mas tem de ser no período da Nova Luz, pelo menos, na qual será ofertada a condição de subsídio adicional, quando passa da capacidade do locador de pagar. É isso que está sendo dito como aluguel social, não é o aluguel em que a pessoa sai para outro lugar e, depois, volta. Não, ela será relocada para uma unidade no perímetro da Nova Luz e com relação a essa unidade habitacional, a pessoa pagará só o que a renda dela permitir e o resto será complementado pelo programa da Prefeitura.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Então, isso é para quem aluga. Para quem é proprietário será ofertado uma unidade habitacional compatível. Isso será especificado no edital de concessão. Isso será feito sob consulta pública e todos vão poder opinar. Estou dando aqui o conceito.

Quem mora e é dono vai ter uma unidade na área. Quem mora de aluguel vai ter o aluguel, sim, subsidiado pelo programa habitacional da Prefeitura.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - Sr. Schering. Vou falar a sua...a ideia aqui não tem, em nenhum momento, a ideia de tirar 20 mil pessoas. O projeto, na verdade, quer criar as condições para que as pessoas que estão lá permaneçam e ainda se traga mais cerca de 20 mil pessoas para a área.

Então, essa questão de expulsão não está no projeto.

(NÃO IDENTIFICADO) - Estou me referindo também aos funcionários que trabalham na área, não só aos moradores.

O SR. MIGUEL BUCALEM - Os funcionários também. O projeto está criando todas essas condições de possibilitar participação, de dar mais oferta de espaços comerciais do que

existem hoje para propiciar a permanência.

Em relação aos gabaritos. Primeiro, diretriz. A diretriz não fala exatamente de como tem de ser a fachada, a construção. Ela diz: Rio Branco pode chegar 60 metros. É isso o que diz a legislação de preservação, Condephaat, nós vamos obedecer.

Na Santa Ifigênia, o que diz a legislação é que o gabarito pode ser 15 metros e, no recuo - depois que ele passar do recuo especificado por lei da Santa Ifigênia -, ele pode chegar a 30. Então, tem de ter uma transição entre o gabarito de 15 metros da Santa Ifigênia; 30 metros depois que ele obedecer ao recuo de lei da Santa Ifigênia; e uma transição para a Rio Branco de 60 metros.

As diretrizes vão ficar muito claras na hora em que o projeto consolidado for divulgado e diz que tem de criar área permeável, tem de criar interna, comércio no térreo, área permeável verde dentro dos lotes, gerar espaço.

— Ou seja, é um conjunto que diz quais são as condições de implantação das construções dos lotes, mas não fala, não faz o projeto. O projeto será desenvolvido ou pelos proprietários e interessados da área, se for um modelo de implementação espontânea ou um modelo de implantação exclusiva pelo concessionário, mas abrigando toda essas diretrizes.

Queria reforçar que o modelo de implantação voluntária é permitido pela concessão. O concessionário só tem de se responsabilizar pela implantação das construções de acordo com aquelas diretrizes. Então, o proprietário a gente pode regular, o prazo para os proprietários mostrarem adesão, os proprietários podem estar junto com os locatários em um acordo entre eles, mas eles têm um prazo para apresentar a adesão. Depois, ele tem um prazo para apresentar o projeto de acordo com as diretrizes. Até a data do “fazeamento” a única atribuição do concessionário é examinar se as diretrizes urbanísticas estão sendo obedecidas pelo projeto.

Quem é obrigado a fiscalizar a concessão? O conselho gestor que será criado – que tem paridade entre a sociedade civil e a Prefeitura – e a Prefeitura tem também a

obrigação de zelar pelo cumprimento do contrato.

(NÃO IDENTIFICADO) - Então o máximo seria 30 metros de altura?

O SR. MIGUEL BUCALEM - Entre 30 metros – é o gabarito de transição – quando passa, obedece ao recuo.

Na Santa Ifigênia, são 15 metros.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - Não. A Rua Santa Ifigênia são 15 metros. Depois que obedece ao recuo, dado o alinhamento da Santa Ifigênia, pode chegar a 30 metros. Nas áreas mais próximas à Rio Branco, 60 metros.

(NÃO IDENTIFICADO) - Essas áreas mais próximas da Estação da Luz.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Lá, a Estação da Luz, é uma regulação própria. Lá, quando está próximo pode ser 15 metros, depois pode ser uma área de transição de 30 metros. Está tudo obedecido na legislação que os órgãos de representação preveem e que vão ser divulgados quando o projeto consolidado for colocado.

(NÃO IDENTIFICADO) - Mas não pode ser mais de 30 metros?

O SR. MIGUEL BUCALEM – Onde diz que não pode ser mais de 30 metros na legislação de preservação, não será mais de 30 metros. Onde diz que pode chegar a 60 metros, pode chegar a 60 metros. Está tudo dito na legislação de preservação.

O advogado Gouveia, que representou a CBL. As questões que ele fez já foram respondidas.

-Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - Está na lei: primeiro, a obrigação do concessionário é garantir que durante o prazo da implantação o projeto urbanístico seja implementado. O que o poder público mencionou nessa proposta, que é totalmente consistente, ele abre uma janela para que o proprietário ...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Na lei? Estudamos a lei e vimos que a lei permite. Os procuradores foram muito ...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - As melhorias no espaço público. No espaço privado ele tem ...

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Vamos passar à leitura.

O SR. MIGUEL BUCALEM - Artigo 25, da Lei da Concessão, que é federal e que rege a concessão urbanística também. Parágrafo primeiro, artigo 25.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - A Lei Federal, a que regula.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - O entendimento vai cair numa questão jurídica. Não posso explicar questão jurídica. O que os procuradores construíram nessa proposta foi com o maior cuidado, não foi de um dia para o outro. Ficamos mais de um mês discutindo diuturnamente, chegou-se à convicção de que isso era possível.

Se você tiver outra interpretação, por favor, teremos o maior prazer de receber a sua contribuição e a Procuradoria a interpretará.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Não podemos partir par o debate aqui. Se há uma interpretação diferente... ..

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - Respondi a pergunta.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Se há uma interpretação diferente, o Secretário ...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - Não vamos mergulhar a Lei. Desculpe-me. Você não pode dizer o que você não sabe. Li muito a respeito desta lei.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Vamos deixar claro o que ficou dito, tendo a sua forma de ver, ninguém está recusando discutir. Procure a Secretaria, vamos levar para ser discutido, mas com a luz da Procuradoria.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Não, não é alteração. Nós estamos discutindo... ..

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM - O que a Prefeitura vai procurar e com muita prioridade, será mostrar que essa abordagem que foi hoje apresentada sustenta-se do ponto de vista da lei. É isso que vamos fazer.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Vamos dar continuidade. Secretário, há mais alguma?

O SR. MIGUEL BUCALEM - Passarei a falar um pouco sobre o que mencionou o Vereador Macena. De fato, as questões levantadas são muito relevantes, penso que o processo é de construção. Por isso que, quando foi apresentado o projeto, falamos que era um projeto preliminar e está se revelando assim, porque estamos buscando atender as demandas apresentadas de participação, as de faseamento, de forma que as considerações do Vereador Macena são relevantes.

De fato, temos de garantir HIS, que é 100 salários mínimos. Aquele nível de sete mil, pelo que entendo, é para HMP. Temos que, na verdade, deixar muito claro que tem de ser

viabilizado HIS. Podemos discutir mais depois, mas o que deixo de pronto é que a ZEIS deve ser viabilizada na letra que está no Plano Diretor: 40% de HIS, 40% de HMP, 20% de outros usos.

Também a sugestão do uso das regiões censitárias do IBGE foi utilizada no início do projeto, como está mencionada. Foi dessas regiões censitárias, não coincidem exatamente com o perímetro, mas foi dessas regiões que se estimou a população inicial. Agora, a partir da consulta e do cadastramento que foi feito *in loco* que é possível ter mais detalhes do perfil de renda e outros dados da população moradora de uma forma muito mais clara. A outra questão que o Vereador levantou é a questão da viabilidade econômico-financeira. De fato é um processo de novo, o relatório que o Vereador examinou e que traz os primeiros números, era dentro do âmbito do projeto preliminar e, na verdade, esta dinâmica, a revisão do projeto muda este estudo. Isso vai ser refletido no próximo estudo. Há muita obrigação de interesse público que está sendo colocada com obrigação do concessionário. Ele tem obrigação de, na concessão, garantir que as ZEIS sejam implementadas. Ele tem toda a infraestrutura da área, inclusive, estes equipamentos sociais que foram mencionados aqui, a responsabilidade do concessionário, então, isso tudo tem de ser confrontado na conta. O que são as obrigações deles e onde ele vai ter retorno.

Como está estruturado o projeto agora, que cria a possibilidade da implantação voluntária, isso muda bastante a forma de se fazer este estudo e de se apropriar e chegar a estes valores. Isto está sendo feito e examinado e vai ser objeto de comunicação, de divulgação.

Em relação ao Vereador, eu agradeço as contribuições do Vereador Chico Macena que leu e mostra que efetivamente teve o esforço de ler com detalhes - e é um volume muito grande - e a interlocução com ele é mais que desejável, pode trazer muitas contribuições boas para o aprimoramento do projeto.

Gostaria de falar sobre as colocações da Vereadora Juliana Cardoso. Ela falou da

questão da produção da habitação na área e é uma questão muito clara, vamos gerar mais de 90% do que tem hoje, hoje são 5700, vão ser mantidos 5300; esses 300 é a diferença, então, ou quem é proprietário vai ter uma nova unidade na área, ou quem é locador vai ter uma nova unidade para locar com complementação de renda, subsídio, quando for o caso da renda. Vai ser uma oferta muito maior, então, vai aumentar mais de 90% o que tem hoje de unidades habitacionais na área. Portanto, do ponto de vista da habitação é um grande avanço porque cria condições de ter habitações de interesse social numa região urbanizada, dotada de infraestrutura e se relaciona aos outros problemas que a cidade têm, que foram construídos ao longo dos anos, que são ocupação de áreas de risco, impermeabilizações e que cria oportunidades na área urbanizada. Do ponto de vista da habitação o projeto atende todas as premissas que são consenso hoje e que estão consagradas no Plano Diretor. Quero responder a questão que ficou pendente...

A SRA. JULIANA CARDOSO – Sr. Secretário, não ficou claro ainda para mim se este conjunto habitacional que vai ser construído lá na região vai ser para atendimento do pessoal do Santa Efigênia ou vai ser misturado com as demandas da Cidade?

O SR. MIGUEL BUCALEM – Vou deixar o mais claro possível: todos os imóveis habitacionais que forem objeto afetado pela intervenção vão ter uma oferta de moradia lá na área, ou por permuta, ou seja, vai ter uma unidade, quem é proprietário e quem loca vai ter o direcionamento para um aluguel subsidiado para permanecer na área.

Agora, a demanda das ZEIS's é objeto das políticas habitacionais do Município pela Secretaria da Habitação.

A SRA. JULIANA CARDOSO – Significa que não é para a Santa Efigênia.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. MIGUEL BUCALEM – Pelo que eu entendi, vai ser regulado pela Secretaria da Habitação que tenha competência para fazer isso. Entendo que é muito bom que as pessoas da Santa Efigênia tenham acesso às unidades habitacionais.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Secretário, há mais um questionamento.

Tem a palavra a Sra. Lucília Lacrete que chegou, eu não pude chamá-la. Ela quer fazer um comentário. E aí o Secretário dá as duas respostas seguidas, por favor.

A SRA. LUCÍLIA LACRETA – Boa tarde a todos. Lembro aos presentes e ao Secretário e ao Promotor do Ministério Público que temos uma situação fundamental, o ponto central da discussão que tem que estar muito esclarecido, não pode perder o foco. É a questão da concessão urbanística, do direito de desapropriar que é exclusivo do poder público dentro de determinadas limitações constitucionais, da lei federal de desapropriação, do Estatuto da Cidade, do Plano Diretor. Essa delegação do direito de desapropriar ao particular, que não é o concessionário do serviço público tarifado, que não é a Eletropaulo, que não é quem faz a estrada de rodagem, que não é esse tipo de concessão. Por exemplo, a Congás é um ente, um conjunto de proprietários, de investidores que vão desapropriar os imóveis dos senhores por delegação do poder público que, na nossa opinião, é absolutamente inviável, inconstitucional para fazer esse projeto. É isso que está errado e é isso que temos que combater, excelências! Porque não é possível que se interprete a legislação misturando os artigos quando convier para criar essa figura esdrúxula do concessionário urbanístico para desapropriar o proprietário que tem ali a sua propriedade, e ele tem garantias pela Constituição. (Aplausos prolongados)

Para terminar, essa concessão urbanística é rasgar o direito de propriedade, estabelecido pela Constituição, no lixo! Inclusive, o que eu ouvi do Sr. Secretário, da leitura do art. 239, parágrafo 2º, se o senhor Secretário permitir, leia de novo o parágrafo 2º que diz: o concessionário fica obrigado a fazer os investimentos, etc, de imóveis desapropriados, mas não diz que a desapropriação tem que ser feita por ele, pelo concessionário. A desapropriação mencionada é do poder público porque não cabe na cabeça de ninguém que o poder público vá delegar a sua prerrogativa principal e ilimitada. O poder público não pode sair por aí desapropriando quem quiser, não pode desapropriar imóvel do desafeto político, por exemplo.

- Aplausos prolongados.

A SRA. LUCÍLIA LACRETA – Eu já acabei. Só quero dizer o seguinte: se não nos fixarmos nesse ponto, que é fundamental, isso vai abrir um precedente inenarrável, totalmente prejudicial ao resto do Brasil. Obrigada.

- Aplausos prolongados.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Vamos passar ao encerramento com as falas do Secretário. (Pausa) Vanessa... desculpa, Vanusa, vou te passar um minuto. O tempo está mais do que ultrapassado.

A SRA. VANUSA – Eu sou advogada. Já conversei com o Secretário. Não sei se o Secretário se recorda, mas a única vez em que estive na Santa Efigênia nós iniciamos uma conversa e ele disse que não estava preparado juridicamente para responder. Hoje, me parece que o seu Procurador está aí. Com relação às ADINs, as Ações Diretas de inconstitucionalidade, vou voltar na constitucionalidade ou não da lei.

O senhor falou que a lei foi bem estudada, passou por diversos procuradores e que a Prefeitura está segura acerca da sua constitucionalidade. Entretanto, o Dr. Maurício, que é Secretário da Promotoria, deve saber, teve uma representação ainda quando era projeto de lei, no entendimento do Ministério Público da Habitação, a lei é inconstitucional, no entendimento do Procurador Geral de Justiça, Dr. Fernando, também é inconstitucional. Com a Adin impetrada pelo Procurador Geral de Justiça, deferiu uma liminar, falando em relação à inconstitucionalidade da lei no que se refere à participação da população na outorga de cada concessão urbanística, ou seja, cada lei específica deveria e deverá ter a participação da população e isso não ocorreu. Inclusive, essa liminar não foi revogada, ela só ficou, infelizmente, sem amparo, ela não impedia, ela dizia: é inconstitucional, não houve a participação da população”, mas não disse “suspenda a lei”. Acompanhando essa decisão, o Dr. Freitas, que é Promotor da Habitação e Urbanismo que, aliás, eu gostaria de pedir que o Dr. Maurício, se pudesse dar continuidade, me parece que é um inquérito civil, não sei, não me recordo agora. Sei que foi encaminhada uma notificação para o Sr. Miguel Bucalem dizendo o

seguinte ao Dr. Freitas: “Solicito especial fineza de informar fundamentalmente por qual motivo essa Secretaria prossegue na realização de audiências públicas afetas à concessão urbanística da Nova Luz, uma vez que a Lei 14.918 não foi precedida de participação popular”. O próprio Sr. Bucalem fala que a Lei de Concessão Urbanística está amparada no Plano Diretor, só que ela tem inúmeras brechas e afrontas literais à Constituição Federal e à Estadual. Só vou elencar porque é muito rápido.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Rápido, por favor, para podermos encerrar.

A SRA. VANUSA – Ok. A Lei 14.917 permite, inclusive, cobrança de taxas e tarifas.

Os artigos, 21, 176 da Constituição também dizem que a responsabilidade de legislar sobre o uso do solo, subsolo e espaço aéreo é da União, não é do município. Dentre tantas inconstitucionalidades, tem também a criação do conselho gestor que contempla o nosso Estatuto da Cidade e não está na Lei 14.917. Dentre todas essas tem mais de cem brechas de inconstitucionalidades da lei. Só isso. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Bom, não há mais oradores inscritos, e após a fala do Secretário, vamos dar por encerrada esta sessão.

O SR. SECRETÁRIO - A manifestação da D. Lucila, acho que não esteve presente no início da reunião, esteve, Lucila? (Pausa) Então, todas as colocações que você fez já tinham sido abordadas em detalhe mas eu não me importo de repetir.

Primeiro, o que eu acho fundamental é que se a lei é inconstitucional ou não deve ser julgada nos fóruns qualificados para fazer isso, e os fóruns qualificados são aqueles em que foram impetradas as Ações Diretas de Inconstitucionalidade. A Promotoria de Habitação e Urbanismo já teve a manifestação do Procurador Geral de Justiça, dizendo que não tem óbice nenhum para a continuidade da lei. Depois aqui, quanto ao Desembargador Souza Lima, depois que foi concedida a liminar, a Municipalidade apresentou seus argumentos. Ele fala: “Vistos – acolho os argumentos expedidos pela Municipalidade. Em primeiro lugar, o artigo 3º do Decreto... admite a desapropriação(?) pelos concessionários e serviços públicos, pelos

estabelecimentos de caráter público ou que exerçam função delegadas ao Poder Público. Assim, a desapropriação pode ser promovida por particular e os diplomas legais encarregam as entidades privadas de promover as desapropriações necessárias à implantação de programas de revitalização de uma das áreas da região das cidades”. Então, o que tem de zelar é que os fóruns competentes para julgar a inconstitucionalidade ou não da lei sejam eles que se manifestam, e isso tem acontecido. De forma que, de novo, desde 2002 é que o Município se debruça sobre essa questão e quando apresentou a lei tinha convicção e continua tendo convicção da constitucionalidade da lei. Depois tem a questão colocada pelo advogado da CBL sobre quem fez o projeto. O projeto é um processo, porque essa área é identificada já no Plano Diretor como uma área que deve, então, ser sujeita a um processo urbanístico que busca aproveitar melhor essa área, ela é dotada de infraestrutura – a partir daí a Municipalidade entendeu que ela, sem abdicar do seu direito de liderar o processo achou interessante contratar competências de Arquitetura, de Urbanismo, de competência de áreas ambientais para desenvolver o projeto. De acordo com quarenta e tantas diretrizes que ela explicitou no termo de referência. Então, está muito bem dito o que a Municipalidade quer e é um projeto a quatro mãos: o consórcio que foi contratado traz a experiência de empresas brasileiras, empresas também do Exterior que se ocuparam também de áreas de revitalização de áreas centrais, mas quem tem a liderança do processo é a Municipalidade e ela vai checar a obediência das diretrizes e vai zelar pela obediência do Plano Diretor Estratégico. Então, o que desenvolve o projeto... e agora, esse projeto está submetido a uma participação popular. Essa participação popular se dá, como estamos aqui hoje, pelas reuniões que tivemos com o pessoal do comércio, pelas reuniões que tivemos com o pessoal da Habitação, por todos os encontros, de tal forma que, na hora que esse projeto ficar consolidado e se cumprir todo o rito de participação popular ele deve ser entendido como um projeto do Poder Público que foi submetido ao crivo da Cidade e, portanto, se torna um projeto da Cidade. Então, o processo de realização do processo é esse que eu expliquei.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Ok, nós vamos dar por encerrada a presente audiência pública, agradecendo a presença do Dr. Maurício, representante do Ministério Público, Vereador Claudio Fonseca, Vereador Gilson Barreto, Vereadora Juliana Cardoso, Vereador Chico Macena, Sr. Secretário Miguel Bucalem e assessoria que estão presentes, a todos os senhores.

Espero que eu tenha sido justo na distribuição do tempo, 3 horas e meia foram suficientes para podermos tirar muito as nossas dúvidas.

A presente sessão está encerrada.
