



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: 03 de NOVEMBRO de 2011

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Lista de participantes não fornecida
- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Boa tarde a todos. Inicialmente, farei a leitura do requerimento que motivou a transformação da sessão ordinária, que realizar se ia, no dia de hoje, neste horário, neste plenário em oportunidade para este debate público, Audiência Pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente para tratar de tema relevante à cidade na medida em que as operações urbanas passam a ter o seu debate cada vez mais necessário ao anseio da sociedade e o nosso desejo é que este debate pudesse ser realizado no plenário, espaço em que as deliberações acontecem, mas do que isso, ser transmitido ao vivo pela TV Câmara São Paulo e pela internet.

“Considerando que as operações urbanas consorciadas forem incorporadas pelo estatuto da cidade como instrumento de intervenção e medida coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores usuários permanentes em investidores privados com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Considerando a importância e a repercussão da operação urbana consorciada Faria Lima para melhorar a infraestrutura local a ela delimitada.

Considerando a tramitação de recente projeto 425/11, que dá nova redação ao Caput do art. 8º, enumerando o parágrafo único, parágrafo 1º e acrescentando parágrafo 2º da Le 13 769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a operação urbana consorciada Faria Lima e que tem como objetivo aumento do número de CEPACs para permitir a completa utilização do estoque de outorga adicional da construção, ainda remanescente, requeremos, com fundamento nos artigos: 153 e 223 da 10ª Consolidação do Regimento Interno a não convocação de sessão ordinária para o dia 3 de novembro de 2011, para realização de amplo debate por meio de audiência pública, sobre operação urbana consorciada Faria Lima, a proposta do PL 425/11”.

Assinam os presidentes de todas as comissões permanentes, presidente da Casa,

a Mesa e os demais vereadores.

Neste momento esta Presidência passa os trabalhos ao presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, nobre Vereador Paulo Frange.

- Assume a presidência, o nobre Vereador Paulo Frange.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Esta é a 24ª audiência da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que se realiza, hoje, 3 de novembro de 2011.

Esta reunião está sendo transmitida por meio do portal da Câmara: www.camara.sp.gov.br, *links* TV Câmara e Auditórios On-Line. Esta audiência é para discutir o PL 425/11, do Executivo.

Foram convidados para esta audiência pública os Srs: Secretário Marcos Cintra; Marcelo Cardinale Branco, Secretário Municipal dos Transportes; Miguel Bucalém, Secretário do Desenvolvimento Urbano; Domingos Pires, Diretor do Desenvolvimento de Gestão e Urbanismo; Aparecida Regina Lopes Monteiro, Diretora da Paisagem Urbana de São Paulo; Antonio Carlos Cintra do Amaral, chefe de gabinete de SPTurismo-Urbanismo e Vladir Bartalini, Superintendente de Obras de Operação Urbana São Paulo Urbanismo.

Para compor a mesa, convido os Srs: Antonio Carlos Cintra do Amaral, chefe de gabinete de SPTurismo-Urbanismo; Vladir Bartalini, Superintendente de Obras de Operação Urbana São Paulo Urbanismo; Manuel Lacerda Pinto Neto, representando, Marcelo Cardinale Branco, Secretário Municipal dos Transportes.

Vou passar a palavra primeiramente ao Dr. Vladir Bartalini, Superintendente de Operações Urbanas da São Paulo Urbanismo para que possa fazer uma apresentação sobre os temas e em seguida aos demais. Depois abriremos a palavra aos senhores presentes. Peço para as pessoas que quiserem fazer uso da palavra se inscrevam junto à Secretaria.

Cumprimento o Vereador Tião Farias e mais uma vez parabênzo o trabalho do

presidente desta Casa, Vereador José Police Neto, que tem contribuído muito para debatermos exaustivamente cada um dos temas que vêm do Poder Executivo e dos Srs. Vereadores ao Plenário e ao seio das Comissões Permanentes desta Casa.

Tem a palavra o Sr. Vladir Bartalini.

O SR. VLADIR BARTALINI – Boa tarde, Sr. Presidente da Câmara, Sr. Presidente da Mesa, Srs. Vereadores, público que participa desta audiência pública.

A Operação Urbana Faria Lima teve o seu início em 1995. A primeira lei aprovada foi a da Operação Urbana Faria Lima, ainda naquela época anterior, evidentemente, ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico.

Em 2004 foi aprovada uma nova versão dessa mesma operação urbana já classificada como uma operação urbana consorciada. Tem, portanto, uma gestão compartilhada. Existe um grupo de gestão dessa operação urbana compartilhada entre sociedade civil e representantes da Prefeitura de São Paulo. Foram instituídos também os Cepacs.

É importante salientarmos que os estoques de área adicional desde a primeira versão da operação urbana de 95 até agora e nesse projeto de lei que está em análise não estão sendo alterados. A lei de 1995 estabeleceu um estoque de área adicional de 2,25 milhões de m² e a lei de janeiro de 2004 abateu desse total de 2,25 milhões de m² o que já havia sido consumido, estabelecendo assim um estoque de 1,310 milhão de m². Então, a partir de 2004 o estoque de área adicional da operação urbana passou a ser de 1,310 milhão de m².

Esse projeto de lei que está sendo analisado não altera esse estoque, ou seja, permanece o mesmo estoque. Não há nenhuma alteração, como também não há nenhuma alteração no quadro de intervenções da operação urbana. A alteração que está sendo proposta é que o aumento do número de Cepacs se deve basicamente pelo seguinte: esse estoque de área adicional de construção é convertido em Cepacs - Certificados de Potencial de Área Construída de acordo com fatores de conversão que são diferentes em cada um dos setores

da Operação Urbana Faria Lima.

A Operação Urbana Faria Lima possui os Setores: Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pelegrino e Olimpíadas. São quatro setores. Para cada um desses setores dependendo do uso residencial ou do uso não residencial que é requerido por quem quer participar da Operação Urbana existe um fator de conversão diferenciado. Essa tabela de conversão de fatores é bastante complexa, leva em conta a localização do empreendimento. Pode ocorrer que dentro de um mesmo setor se o imóvel está localizado na frente da Av. Faria Lima, digamos, ou na frente da Av. Juscelino Kubitschek e é destinado ao uso comercial, terá um fator de conversão menor, ou seja, será necessária uma quantidade maior de Cepacs para poder participar da Operação Urbana dependendo da localização do empreendimento.

Existe também a possibilidade de se utilizar os Cepacs para mudança de usos e parâmetros na operação urbana, ou seja, superação de gabaritos e usos que, em princípio, o Plano Regional Estratégico não permitiria nessas áreas. A lei de 2004 permite que haja essa alteração mediante o recolhimento de Cepacs. E novamente para cada um dos setores existe um fator de conversão diferenciado.

A terceira possibilidade de se usar os Cepacs é para o aumento da taxa de ocupação em termos gerais. O máximo estabelecido pelo Plano Regional é de 50% do terreno na maior parte dos casos. Na operação urbana é possível atingir até 70% mediante o recolhimento de Cepacs também e mediante a utilização de uma tabela de conversão própria para esse tipo de solicitação.

O que ocorreu e é o motivo do encaminhamento desse projeto de lei, até por conta da complexidade do número muito grande desses fatores de conversão é que hoje temos estoque de área adicional de construção, cerca de 430 mil m² ainda disponíveis, só que os Cepacs estão esgotados. Isso porque a própria lei também estabeleceu um máximo de Cepacs que poderiam ser ofertados. Essa oferta está limitada a 650 mil Cepacs. À medida que os estoques foram sendo consumidos, as mudanças de uso e taxas de ocupação foram sendo

requeridas, os Cepacs foram sendo recolhidos. Então, a situação que temos hoje é que os Cepacs praticamente estão encerrados. Não existem mais Cepacs para se fazer novos leilões, mas existe estoque de área adicional disponível. Algo que me parece interessante é que a maior parte desse estoque disponível, cerca de 430 mil m², é para o uso residencial. Acho que tivemos uma demanda pelo estoque não residencial maior do que para o estoque residencial até hoje que basicamente são prédios de escritórios.

No nosso entender seria muito interessante que fosse viabilizada a utilização desse estoque de área adicional principalmente para o uso residencial de modo a haver um melhor equilíbrio entre os usos nessa região. Todos sabem que a região da Operação Urbana Faria Lima concentra grande parte dos escritórios da cidade de São Paulo, é um polo terciário importante e a possibilidade de consumir esse estoque que ainda resta para o uso residencial viria a equilibrar melhor o tipo de uso dessa região.

Se levarmos em conta que nos últimos anos alguns fatores importantes principalmente ligados à melhoria do sistema de transporte coletivo ocorreram - basicamente a modernização da Linha-9 da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos que passa ao longo da Marginal do Rio Pinheiros e a inauguração da Linha-4-Amarela do Metrô – isso no nosso ponto de vista só reforça que o consumo desse estoque residencial seria bom para a região. Estaríamos aproveitando melhor principalmente essa infraestrutura de transportes que está colocada ali.

Outro aspecto importante - e estou sempre ressaltando que os estoques não estão sendo alterados; o estoque permanece o mesmo desde 1995 – a possibilidade de que esse estoque venha a ser vendido também contribui para que talvez a totalidade ou a maior parte do quadro de obras da Operação Urbana Faria Lima possa de fato ser implementado, inclusive com melhorias ainda maiores no sistema de transporte coletivo.

Enfim, acho que resumidamente são essas as razões que nos levaram a elaborar esse projeto de lei solicitando autorização para a emissão dos Cepacs necessários para que

esse consumo de estoque de área adicional de construção possa se dar.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o Sr. Antonio Carlos Cintra do Amaral, Chefe de Gabinete da São Paulo Urbanismo.

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Boa tarde, nobre Vereador Presidente da Câmara; nobre Vereador Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente; nobre Vereador Tião Farias e nobres Srs. Vereadores, público presente.

O Vladir já fez uma síntese muito completa. É um grande urbanista, funcionário de carreira da São Paulo Urbanismo, conhece as operações urbanas, é um dos pioneiros nessa área, é um especialista na matéria e já apresentou bem os argumentos urbanísticos desse projeto de lei.

Só queria ressaltar alguns pontos. Primeiramente, como o Vladir colocou, quando foi feita a Operação Urbana Faria Lima houve um planejamento. Nesse planejamento, você previa um equilíbrio entre os usos comercial, não residencial e residencial. E com base nesse equilíbrio foi obtida uma licença ambiental.

Então, hoje, se você não tiver a aprovação desse projeto de lei, você vai ter, como o Matias colocou, a maior parte das novas construções que estão sendo feitas acabou usando só o estoque do não residencial, que está praticamente zerado na operação e sobrou o estoque do residencial.

Assim, para se poder até efetivar o planejamento realizado na década de 90 com base na infra (?) obtida, a licença ambiental é fundamental a aprovação desse projeto de lei, sem o qual não conseguimos levar aquilo que está faltando na região da Faria Lima, que são moradores, ou seja, é em moradia que tem de ser investido lá nesse momento. Já está ... O comercial chegou ao limite do permitido inclusive pelo planejamento que foi realizado. Então, o projeto de lei é fundamental nesse ponto, até para dar possibilidade de cumprir até com a licença ambiental.

Segundo ponto, comentando que, dentre as intervenções previstas, que ainda não foram realizadas, todo o dinheiro arrecadado com a Operação Faria Lima, no mínimo, 10% tem de ser utilizado para Habitação Social. Dentro desses 10%, está se fazendo hoje uma grande obra na Favela do Real Parque, que está sendo toda construída, já há prédio praticamente com sua estrutura toda pronta, está sendo feita em fases, vai ser uma grande mudança de paradigma dentro da cidade de São Paulo. Ou seja, construir HIS no próprio local da favela – não é tirar os favelados e mandar para a periferia -, é construir HIS onde eles estão morando, tanto no Real Parque quanto no Jardim Edite, que é ali na Berrini com a Roberto Marinho, que também o prédio onde está com 15 andares já prontos, a estrutura pronta e vamos iniciar a fase de acabamento. Está se mudando um paradigma dentro da cidade de São Paulo, o que é fundamental, principalmente em região tão nobre assim, que é uma região de metro quadrado caro, estar sendo utilizada construção de HIS, sem expulsar população de baixa renda para a periferia da cidade.

Então, dentro desse dinheiro, se for aprovado o projeto de lei, boa parte desse investimento também será feito para complementar as obras de HIS da Operação Faria Lima. Ali na Favela do Real Parque o dinheiro já está garantido atualmente, temos também a Favela Panorama, que é aquela favela do lado do Shopping Cidade Jardim, que também está em fase de elaboração de projeto habitacional que, depois, vai precisar de recursos para fazer a execução dessas obras. E há também a favela ao lado da Daslu, onde ficava a Daslu, que também está incluída no plano da Operação Faria Lima, além também da questão do transporte coletivo, como o Jurandir colocou, que é fundamental para a região também e essa possibilidade de venda de novos Cepacs vai facilitar, vai haver mais recursos para aplicar nossa área de transporte coletivo também.

E só para justificar por que chegou a 500 mil Cepacs a mais. Como o Vldir comentou não existe uma... Na hora que você vai converter o Cepac, cada Cepac pode valer 1m² ou 2m². Por exemplo, 1m² na região, no setor da Faria Lima, e 2m², no setor de Pinheiros

residencial. Então, não se sabe por quanto vai ser convertido esse Cepac, quanto estoque vai ser consumado por esse Cepac. E também não se sabe se vai ser utilizado esse Cepac para comprar mudança de parâmetro urbanístico, como, por exemplo, taxa de ocupação e poder construir numa via local ou aumento de gabarito, esse tipo de considerações urbanísticas, que não consome estoque.

Então, o que foi feito? Foram feitas algumas projeções - pessimistas e otimistas -, que estão na exposição de motivos do projeto de lei, onde se justificam os 500 mil. Ou seja, naquela versão otimista em que a maior parte das pessoas converta Cepacs naqueles setores, como eu dei exemplo, em que um Cepac vale um metro quadrado e não dois, ou que 15% dos Cepacs sejam usados para mudança de parâmetros urbanísticos, vai-se precisar de 497 mil Cepacs a mais.

Na hipótese de que nenhum Cepac seja utilizado para essa mudança de parâmetro ou também que só sejam convertidos Cepacs naqueles setores onde um Cepac vale mais metros quadrados, chegar-se-ia a 50 ou a 60 mil Cepacs, que precisariam novos para poder utilizar todo o estoque.

Assim, foi utilizado um pedido de autorização - no caso, é só autorizativa essa lei, ela autoriza a emissão de 500 mil Cepacs. Não quer dizer que a Prefeitura vai emitir esses 500 mil novos Cepacs, que vai depender basicamente de existir o estoque ou não. por isso a inclusão do § 2º lei, onde coloca que a emissão de Cepac só vai se dar paulatinamente, na medida em que se tem a garantia de que aquele Cepac vai poder ser convertido em metros quadrados para que ninguém, nenhum investidor possa ficar com um título Cepac que não possa ser convertido.

Só para lembrar: o Cepac é considerado um título mobiliário. Ele é registrado na Comissão de Valores Mobiliários, um órgão do Governo Federal que controla o mercado de ações, o mercado de capitais. Então, temos de registrar e qualquer distribuição, qualquer venda tem de ser registrada na CVM. A CVM acompanha e os recursos são fiscalizados por

um órgão, um agente financeiro que, no caso, é a Caixa Econômica Federal. Quer dizer, qualquer gasto com arrecadação de Cepac precisa ser aprovado na Caixa Econômica Federal também. Assim, existe todo um controle nesse ponto.

É por isso que é essencial para manter o controle urbanístico, como eu comentei, como também é essencial para que se garantam os recursos suficientes para concluir as intervenções previstas na Operação Faria Lima.

Obrigado, nobres Vereadores.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Eu que agradeço.

Vamos então ouvir o Sr. Manuel Lacerda Pinto Neto, Superintendente de Implantação da São Paulo Transportes.

O SR. MANUEL LACERDA PINTO NETO – Boa tarde a todos, Sr. Presidente da Câmara, Presidente da Mesa, Vereador Tião Farias, Vereador Claudio Fonseca, Vereador Paulo Frange, senhoras senhores presentes.

Só gostaria de complementar os colegas que me antecederam, o Vladir e o Antonio Carlos, a respeito da questão do transporte para a região, que já foi citada a linha da CPTM, que passa pela Marginal e já está interligada com a Estação Pinheiros do Metrô e que as licitações dos projetos já estão concluídas e a SP Obras está encarregada de fazer a construção do Terminal Pinheiros, que parte dele já está até construída, que prevê o terminal de ônibus e um estacionamento coletivo no subsolo e também está entrando em obras ainda em dezembro deste ano. Então, isso vem só acrescentar ainda mais a demanda de passageiros e transporte público para essa região, o que reforça também a questão da aprovação da Lei por esses motivos de transporte.

É só isso. Agradeço a todos.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Indago se há mais algum membro do Executivo que queira se manifestar. (Pausa) Antes de passar a palavra aos inscitos, vou fazer

já algumas questões e pedir aos Srs. Vereadores que, se quiserem, se manifestem.

A primeira ponderação que faço para o Executivo é que, quando assistimos à implantação, à criação da lei em 95, a impressão que tínhamos era que estava tudo errado, porque era uma operação urbana e, portanto, uma intervenção urbana que deveria gerar recursos para que se pudesse aplicar na região e, aplicados na região, haver uma requalificação de toda a região, inclusive a implantação de sistema viário com avenidas etc.

Por ter sido feito por Paulo Maluf na época, todos nós acreditávamos que seria alguma coisa absolutamente equivocada. A lei de 95 é uma lei de Paulo Maluf. Quando cheguei a esta Câmara, em 1997, aqui reinava a informação de que era uma lei de falcaturas e isso durou por um bom tempo. Por quê? Porque, ao invés de utilizar recursos da Operação Urbana para poder fazer a intervenção, ele viu que não andava - como não anda a Operação Urbana Centro, porque não fez nada novo e o que se vai conseguir arrecadar vendendo o que é velho? Nada. Fica, mais ou menos, como vender no sebo: vende barato e vende pouco.

Aí, naquele momento, ou Governo usou dinheiro do Tesouro e fez as avenidas, fez toda a infraestrutura e, usando dinheiro do Tesouro, ele burlou a lei, porque não era para usar e esperou a iniciativa privada correr atrás das avenidas que ele abriu e aí, correndo atrás das avenidas, começaram a vender Certificados - a vender muitos certificados - e esse dinheiro, segundo a lenda, voltaria. Quando terminou a Gestão Celso Pitta, entrou a gestão da Prefeita Marta Suplicy, criamos uma CPI para investigar isso. Para nossa surpresa, e surpresa agradável, é que cada tostão que o Tesouro aportou irregularmente lá, ele foi devolvido do Cepac para o Tesouro. Ficamos aqui com uma cara de caipira, porque na época era: "Vamos pegar agora a maior falcatura do século. Tudo aquilo foi feito com dinheiro do Tesouro e deveria ter sido feito com dinheiro da iniciativa privada". Aí descobrimos e checamos aqui, inclusive, todas as contas, com cópia de estrato, o dinheiro que estava destinado para as obras foram compensados com a certificação. Mas foi preciso, primeiro, burlar a lei para depois implantar a operação urbana.

Portanto, a Operação Urbana Faria Lima nasce de um parto de fórceps, nasceu errado, nasceu por vias errada e no início deu certo. Quando deu certo veio a intervenção, que nós vimos nascer uma avenida nova na cidade e tudo muito bonito. E, de novo, mais uma situação, não vimos uma casa sequer entregue como Habitação de Interesse Social. Como se tratava, na época, de um governo de esquerda, se é que existe esquerda e direita no Brasil hoje, parece que é tudo igual, já estou começando a ficar convencido de que não existe isso mais, nós vimos passar um governo sem também deixar nenhuma casinha construída e a população vinha aqui e insistia que não havia Habitação de Interesse Social.

Começamos a discutir e mais uma vez CPI sobre esse assunto: onde está o dinheiro da Habitação de Interesse Social? Estava guardado sim. Então, mais uma vez, caímos do cavalo. Veio aqui a Finanças, lembro-me bem, e as pessoas que estão vivas ainda, participando desse processo conosco, mostraram os extratos. Havia lá destinado para Habitação de Interesse Social, conta do Banco do Brasil, conta das habitações de interesse social. Quando vimos aquilo, o dinheiro estava guardado e não fazia casa. Como nós não víamos nada, entramos, mais uma vez numa comissão de investigação e buscamos entender porque não se fazia habitações de interesse social. Isso se arrastou, não conseguimos entender exatamente porque não fazíamos, mas conseguimos achar uma injustiça que não foi corrigida até hoje. Apresentamos um projeto de lei na época tentando buscar, já que não vamos fazer Habitação de Interesse Social tão cedo na região e esse dinheiro está aplicado, rendendo juros baixo, nós pedíamos que houvesse uma compensação desses recursos nos índices da construção civil e não nos índices de poupança, porque tínhamos oscilação nos preços do cimento, do aço etc. Naquela época o cimento era comprado a seis ou sete reais a saca e hoje está em 20 e isso não é remunerado pelo dinheiro aplicado na conta poupança da Habitação de Interesse Social. Portanto, havia uma lesão nas contas de Habitação de Interesse Social. Se você transformar esse recurso em Habitação de Interesse Social, se eu tivesse corrigido isso pelos índices da construção civil, com certeza teríamos um outro número

de habitações de interesse social implantadas nessa região.

Nesse sentido, a primeira pergunta que eu faço é exatamente isso, ou seja, esse dinheiro que estamos aplicando na Habitação de Interesse Social tem hoje a equivalência de 10% da aplicação em Habitação de Interesse Social. Não seria mais justo fazer uma correção desse recurso pelos índices da construção civil, porque, na verdade, quem está perdendo é exatamente quem precisa dessas casas, porque nós estamos remunerando um dinheiro num fundo específico quase que um pouquinho acima da poupança, ao passo que os índices da construção civil subiram uma barbaridade. Essa é a primeira pergunta.

Também quero ouvir de vocês um comentário. Da forma equivocada como nasceu a operação urbana e hoje, 16 anos depois, estamos ainda sem entregar casas, ou seja, estou aqui no quarto mandato, acompanhei quatro governos e ninguém entregou nenhuma casinha. Agora está fazendo a tal casinha. Naquela época falávamos em casinha carinhosamente para tentar chamar a atenção do seguinte, nós não estamos contemplando aquilo que está previsto na lei, nós não estamos atendendo ao diploma legal que deu origem a essa lei, apesar de tantas críticas.

A outra vem exatamente no mesmo sentido - também está aqui o pessoal da São Paulo Transporte – da mesma forma é uma intervenção urbana, nós demos tantos exemplos, comparamos com a Argentina, comparamos com a Espanha, comparamos com tudo, quando eu vou na Faria Lima eu encontro lá um verdadeiro comboio de ônibus, ou seja, que intervenção urbana é essa que, no início, nasce de maneira tão interessante, nasce de parto anormal, é diferente. Parte dos escritórios migraram da Paulista para a Faria Lima, a Cidade caminhou naquele sentido e, de repente, vemos um comboio de ônibus, assaltos a cada farol, o que continua acontecendo, e o Vladi disse aqui: “Temos sobra de estoque residencial”. Temos mesmo porque não acredito que um bacana queira morar na Faria Lima. Na época, era uma vocação, era interessante mudar para lá. Mas, hoje, é um mico, porque a pessoa será assaltada no farol; não terá a coragem para descer do carro; não tem coragem de

caminhar pela avenida à noite. Quem passa à noite por ali é apenas um transeunte, que vai para algum barzinho em outro lugar, porque ali deixou de ser um lugar seguro.

Então, neste momento em que estamos emitindo mais CEPACs, será que não é hora de fazermos, também, algumas correções? Discutir a situação do Conselho Gestor: por que não se pode ter um Conselho Gestor um pouco mais próximo dessas decisões, e não tão distante como é hoje, para que possamos ter uma Operação Urbana, efetivamente, implantada, já que temos a oportunidade de fazer mais uma correção.

Corrigir perímetro, como fizemos da outra vez, é diferente aqui, porque estamos fazendo a correção do número de CEPACs.

A terceira pergunta é – gostaria que fosse projetado: baseado em série histórica dos CEPACs, quanto se arrecada com isso? É lógico que isso vai para um leilão e valerá mais a frente. Mas, se vendêssemos todos os CEPACs, hoje, quanto se arrecadaria?

Outra pergunta: apesar de estar caminhando a emissão dos CEPACs, será que um estudo do impacto ambiental sobre esse aumento que propomos, ocupando, em algumas áreas, até 70% em taxa de ocupação. Será que não seria o momento de uma correção com fundamento num estudo de impacto ambiental, para que pudéssemos ter uma área livre de enchentes? Porque ali iremos adensar mais, vamos verticalizar mais. A micro e macrodrenagem da região suporta toda essa coleta, até mesmo de esgoto que não é do Município, mas não deixa de ser uma parceria que temos hoje com a Sabesp?

Esses são os meus questionamentos. Peço a vocês que - se puderem - respondam. Quero anunciar a presença do Vereador Toninho Paiva e o Vereador Celso Jatene. Obrigado.

(NÃO IDENTIFICADO) – Nobre Vereador, vou tentar esclarecer alguns pontos, os que puder.

A questão da correção pelo índice, primeiro, a lei fala que, no mínimo, é 10% em HIS e estabelece quais são as obras de HIS que têm de ser feitas: o Real Parque, o panorama

e a favela do lado da Daslu, que lembra o Coliseu. Ela menciona que temos de resolver o problema habitacional dessas três HIS. E estamos resolvendo o da Real Parque, que é a maior; o do Coliseu é o menorzinho, provavelmente, não será no próprio local porque não há espaço e o Panorama, que já tem projetos desenvolvidos em SEHAB para realizar atendimentos semelhantes ao do Real Parque.

Todo o dinheiro arrecadado da Operação Faria Lima até hoje é de 1 bilhão e 800 milhões. O que foi destinado à HIS, reservado, é 181 milhões. Está um pouquinho maior porque, como demoramos para gastar, ele rendeu mais na HIS do que em outras operações. Então, dá um pouco mais de 10%, o que está reservado.

Desses 181 milhões, já foram gastos uns 40 milhões – posição de agosto -, sobrando ainda uns 150 milhões na conta, mais ou menos o que precisa para acabar o contrato da favela Real Parque. Mas a obrigação de fazer continua e persiste.

Agora, a utilização do índice, falar que os juros são baixos, o campeão mundial de juros e, às vezes, vice-campeão, é um pouco forçado. Hoje, a remuneração é 12%, que é mais ou menos a taxa de 75. E esses índices de inflação - não sei se ainda há os da construção civil - mas devem estar, em média, seis a sete por cento ao ano. Então por ano, em tese, consegue-se aplicar, pelo menos, nos últimos anos temos tido esse comportamento, os juros tem sido muito acima da inflação. Mas precisamos verificar, pegar uma série histórica, e observar se fosse corrigido pelo índice da construção civil daria maior ou menor, podemos até fazer uma simulação e encaminhar para esta Comissão nos próximos dias. Não acredito que dê uma diferença tão grande, porque houve anos em que a inflação foi maior, mas os juros também são bastante altos no Brasil.

Outra questão é quanto será arrecadado. Primeiro, a questão dos 500 mil nos CEPACs é praticamente impossível, a probabilidade é 0,1% de serem os 500 mil. Na versão otimista chegamos a 495, que ficava um número quebrado, aí foi arredondado para 500 mil. A versão mais realista, acreditamos que será entre 200 a 300 mil CEPACs.

O último leilão de CEPAC, o resto, o último dos moicanos, ou seja, não havia previsão de novos CEPACs, o preço chegou a quatro mil. Nos dois anos anteriores estava por volta de dois mil. Então acreditamos que será, em média, dois mil reais cada CEPAC. No finalzinho, sempre aumenta um pouquinho, se forem os 300 mil a dois mil, dá 600 milhões de reais. Acreditamos que o aumento de arrecadação ficará entre 400 e 800 milhões, numa versão bem otimista. Vai depender muito das circunstâncias do mercado.

Sobre o estudo de impacto ambiental, o Vladi pode falar um pouco sobre a capacidade de suporte da região, que ele analisou antes de encaminhar o projeto de lei, mas como comentei, o estudo de impacto ambiental foi feito dentro de um equilíbrio de usos. E hoje esse equilíbrio não foi observado, porque não pegamos na mão do mercado e andamos junto, como o Vereador falou, no passado foi dito que esse dinheiro seria do mercado e não do cofre. Então foram comprando e usando o CEPAC para o comercial, não usou para o residencial.

Agora, como só sobrou o residencial há duas opções: ou pega aquele terreno e constrói uma vez só para comercial, ou seja, utiliza muito pouco do terreno, ou pode construir até quatro vezes e vender casas. Na região de Pinheiros até proximidades do Metrô Faria Lima tem saído vários lançamentos residenciais de um, dois dormitórios, para pessoas de classe média, não de interesse social, mas apartamentos pequenos para que se aproveite o transporte coletivo que há na região. Então já estão começando a sair os empreendimentos residenciais e se não houver o projeto de lei vão parar, porque não haverá mais CEPAC, que é a única forma de se construir a mais.

Quanto à questão urbanística, o Vladi pode complementar.

O SR. _____ - Só para checar, vai haver conversão de CEPAC residencial para comercial?

R – Não vai haver conversão. Não é permitido. Uma dúvida que surgiu quando tivemos uma conversa com a Secretaria do Verde, foi a necessidade de mexer com a licença ambiental e a conclusão foi: se não está mexendo no equilíbrio residencial e não residencial,

não precisa. Até porque, dentro dos critérios urbanísticos, é fundamental que comece a haver uso residencial lá, daí a ideia de que uma cidade compacta deve ter residência e não residência nos locais, que não podem ser setorizados.

Então não é permitido. As mudanças de parâmetro urbanístico não podem mudar de residencial para comercial, porque seria burlar a lei. A lei diz que o fator de conversão comercial é diferente, aí a pessoa vai lá e usa o estoque do residencial para construir comercial, e burla a lei. Quer dizer, não existe. O que existe é gabarito, taxa de ocupação, a questão da via local, então ao invés de ter acesso pela Faria Lima ter acesso de carro pela via local. São esses pequenos parâmetros urbanísticos que se podem comprar com CEPAC. A conversão de residencial e não residencial não pode ser comprada com CEPAC, tem de haver o estoque específico. E como não existe mais estoque não residencial nos setores Faria Lima, Pinheiros e Olímpadas, há apenas um pequeno saldo no setor Hélio Pelegriño, mais próximo do Parque do Ibirapuera, em que não há tanta vocação comercial, não se tem mais como construir comercial usando CEPAC.

O SR._____ - Reforçando o que o Dr. Antonio Carlos falou, desses 435 mil metros quadrados de estoque que ainda restam, apenas cem mil, no máximo, poderão ser utilizados para escritórios. Então não cabe nenhuma alteração nessa proporcionalidade. Desses 430, aproximadamente 300, 330 mil são para o uso residencial. Temos um saldo de aproximadamente cem mil metros quadrados para uso comercial, no setor Hélio Pelegriño. E esse número não será alterado.

Com relação aos aspectos urbanísticos, o Vereador Paulo Frange falou com bastante propriedade, quanto à necessidade de projetos urbanos de boa qualidade. Já tivemos a oportunidade de nos encontrar em outras comissões, e o senhor sabe que existe uma preocupação da nossa parte de realmente implementar isso. Acho que está havendo um esforço, Vereador, e aos pouquinhos vamos trilhando esse caminho.

Uma coisa que o senhor falou com muita propriedade, Vereador Paulo Frange, foi

sobre a dificuldade que as pessoas têm hoje de andar pela Av. Faria Lima, por ser um ambiente inóspito e inseguro. Recentemente, na última reunião do grupo de gestão, foi aprovada a utilização de recursos da operação urbana na reurbanização da Av. Faria Lima. Ou seja, os passeios serão refeitos, um novo sistema de iluminação, que privilegia o pedestre e a implantação de uma ciclovia. Essas coisas devem contribuir para a melhoria das condições da Av. Faria Lima.

Há mais um projeto, que ainda precisa ser complementado, a reurbanização do Largo da Batata, que inclui o que o nosso colega da SPTrans falou, a construção de um novo terminal de ônibus e estacionamento, junto à Estação Pinheiros do Metrô.

Outra intervenção, a meu ver, muito interessante de ser feita e, provavelmente, custeada com recursos dessa nova emissão de CEPACs, é o que chamamos de Boulevard Juscelino Kubitschek. Todos sabem que essa região da operação urbana Faria Lima, evidentemente, sofreu um adensamento por esse uso de escritórios, mas ela é também uma região de tráfego de passagem. Está numa posição, em relação à Cidade, em que tem de ser atravessada por várias pessoas, mesmo aquelas que não se dirigem à área da operação urbana. Esse tráfego de passagem acaba, também, prejudicando a qualidade urbanística dessa região.

E um dos principais eixos desse tráfego de passagem é a Av. Juscelino Kubitschek. No próprio programa de intervenções da operação urbana está prevista a construção de um túnel, que foi iniciado há cerca de 20 anos e a construção foi interrompida, mas está no programa de obras fazer a sequência desse túnel, exatamente, para separar o tráfego de passagem, aquele que não se destina à área da operação urbana, ele correria por baixo, por esse túnel. Isso abre a possibilidade de reurbanizar a superfície da Av. Juscelino Kubitschek com uma qualidade diferenciada. É o que esperamos.

A licença ambiental prévia da operação urbana estabelece que deve ser implantado, ao longo da Av. Faria Lima, um sistema de transportes coletivos não poluentes. Há

algum tempo, tanto a Secretaria de Transportes como a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, vem estudando que modo de transporte poderia ser esse. Recentemente tivemos a divulgação, pela Companhia do Metrô, dos estudos da chamada Linha Rosa, Linha nº 20, que sai da Lapa, atravessa a região da operação Faria Lima e vai em direção à Moema, sob o eixo da Av. Faria Lima, provavelmente. Quer dizer, esses recursos adicionais do CEPAC poderiam ajudar a implantar essa linha de Metrô também.

O senhor levantou também a questão do estudo de impacto ambiental, do aumento da taxa de ocupação e alguma influência que isso possa ter sobre o sistema de drenagem. Essa possibilidade de aumentar a taxa de ocupação até 70%, não exime o proprietário de continuar observando a taxa de permeabilidade mínima. Ele pode aumentar a taxa de ocupação para 70%, mas a taxa de permeabilidade mínima, que é de 15%, ele sempre será obrigado a adotar. Então desse ponto de vista, não haveria esse impacto.

Outro aspecto para reforçar esse argumento, é que na região da operação Faria Lima há pouquíssimos terrenos vazios, que sejam de fato permeáveis. Essas novas construções se dão, principalmente, pela substituição de usos atuais. Por isso entendemos que não haverá um agravamento da impermeabilização do solo.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. _____ - Sim. Fizemos alguns estudos para embasar essa possibilidade de aumentar o número de CEPACs. Um deles foi com base na pesquisa Origem e Destino, da Companhia do Metrô, de 2007, e o que se constatou, e que já vinha sendo observado, é que houve uma diminuição do número de moradores e um acréscimo de trabalhadores pela oferta de empregos, mas houve um desadensamento da região, menos pessoas morando. Ao passo que temos paralelamente uma melhoria no sistema de transporte coletivo, ou seja, por essa razão que disponibilizar essa quantidade de CEPACs tornaria viável a construção de residências na região, o que seria um impacto positivo, retomar o adensamento da região com base no sistema de transporte coletivo.

O Dr. Antonio Carlos levantou uma questão bastante interessante, realmente verificamos uma mudança no padrão do uso residencial que está sendo oferecido. Durante os primeiros anos da lei esses imóveis eram de alto padrão e alta metragem, com muitas vagas de garagem, etc., o que percebemos agora são prédios com quatro, cinco ou seis unidades por andar, apartamentos pequenos de 45, 50, 60 metros quadrados, indicando que o mercado está procurando uma faixa de renda média, que tenha poder aquisitivo para adquirir esses imóveis, mas é outro perfil de ocupação. É uma classe média, mas que provavelmente utilizará o sistema de transporte coletivo já implantado e aquele que se pretende implantar também.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Registro a presença dos Vereadores Claudio Fonseca, Marco Aurélio Cunha e Gilson Barreto.

Antonio Carlos, estivemos nessa região e conversamos com algumas pessoas que, eventualmente, podem até morar num conjunto desses que estão sendo feitos. Uma das preocupações que eles nos trouxeram e que nos deixa preocupados é esse conceito de, na operação urbana, dentro do perímetro, fazer habitação de interesse social para contemplar aquele morador que lá estava. Ele já começa a ter dúvida disso. Por exemplo, sou da Pompéia e classe média e tenho dificuldade de fazer compras e frequentar os restaurantes da Faria Lima.

Então esse pessoal da habitação de interesse social não vai comprar no mercado da região e não vai fazer a compra do comércio local, normal, com exceção da grande concorrência que tem entre as grandes drogarias, que lá você vai acabar encontrando preço acessível, porque está mais ou menos tão acirrada a disputa de quem vende mais remédio hoje que está ficando até barato, suficiente para ficar ao alcance da população. Mas, afora a rede farmacêutica, o custo de vida da região quase que inviabiliza a moradia da Habitação de Interesse Social. As pessoas que vão morar ali vão ter uma renda daquela compatível para o imóvel que estão usando, mas no local... Tem sido pensado alguma coisa com relação a essa situação de Habitação de Interesse Social nessas áreas onde o custo de vida é muito acima da

média da cidade?

(NÃO IDENTIFICADO) – Nobre Vereador, realmente a questão das habitações de interesse social são tocadas pela Secretaria de Habitação. Diz a própria lei que a Emurb, atual SP Urbanismo transfere o recurso, mas a gente, como gestor, tem que acompanhar.

A minha opinião, não é posição da Habitação, que pode ter estudos mais profundos, mas pelo que eu conheço, o pessoal especificamente da Favela Real Parque, os moradores já estão lá e já consomem, vivem, tem muitas vezes o trabalho lá. Eles trabalham por lá, na Decatlon, no Pão de Açúcar, como empregados, porteiros, faxineiros naqueles prédios de alto padrão no Real Parque. Então o emprego deles está lá, tem pequeno comércio próximo da região lá. O projeto prevê também uma pequena área comercial onde você vai preservar o comércio que existe lá já hoje, vai ter uma pequena vendinha, pensando no pessoal, vai ter um centro comunitário, vai ter creche. É algo que você mantém o padrão que tem hoje, mantém o que existe hoje e procura lá manter o padrão que tem hoje, lógico que com um padrão de vida muito melhor, tem um prédio construído em alvenaria, sem ser tanta área de risco.

Agora, o que está se preservando é exatamente isso, onde você cria uma área comercial lindeira ao centro, onde você cria um centro comunitário, você tem um centro de convivência, onde você tem também... Acho que no caso do Real Parque vai ter também um posto de saúde e creche. Então você tem equipamentos sociais que hoje não tem, e vai crescer ainda mais para atender ainda melhor essa população.

Acredito que tem dificuldade de renda, e tem, mas eles estão do lado do emprego. Então aí vai ter algum comércio que vai consumir? Vai ter, que é o que tem hoje. Então é tentar preservar esse comércio que tem hoje. Tem dificuldades? Pode ser que tenha dificuldades, mas acho que essa mistura, esse mix é fundamental para uma grande cidade, até para a sobrevivência dela. Você vai evitar duas horas de transporte, como tem hoje gente da periferia que vem trabalhar nessa região. Então é fundamental que eles morem na região. Nós estamos vendo a questão de transporte coletivo até de fazer – e a São Paulo Transportes está

estudando – uma linha específica do Real Parque para a estação de trem, que fica do outro lado, embora fique do lado, mas é do outro lado, tem que pegar a Ponte do Morumbi, vai ter uma linha tipo circular para que possibilite também o transporte fácil até para ir para a área de consumo onde eles quiserem ir, como o Largo 13, fazer algum consumo no final de semana.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Esse assunto nós estamos tratando com a Hab e agora marcamos no CDHU, porque como as áreas foram definidas como residenciais, não permitindo comércio local, ao longo da história eles implantaram comércio irregularmente e hoje o município vem fechando esse comércio irregular. Fechando esse comércio irregular eles acabam tendo que comprar nas grandes redes do entorno e aí o custo de vida aumenta, porque ele não consegue comprar lá, mas na vendinha local ele consegue. Precisaríamos de ver que tipo de espaço reservado para esse comércio local, porque é por ali que eles conseguem a sobrevivência, ou eles sobrevivem porque há um comércio irregular ali instalada e ele consegue comprar. Vai ser contemplado nos projetos esse espaço comercial?

(NÃO IDENTIFICADO) – Está contemplado no projeto. Isso eu posso dizer. Agora, como vai ocupar, como vai ser a seleção e questão de valor aí é Sehab que vai fazer a administração.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Esse assunto nós vamos tratar na Comissão de Política Urbana. A gente queria pedir que a Cohab e a Secretaria de Habitação estivessem aqui para tratar disso conosco, mais para a cidade e não especificamente para este assunto.

Vou passar a palavra, para que possa fazer uso, a Sra. Lucila Lacrete, do Movimento Defesa São Paulo.

A SRA. LUCILA LACRETA - Muito boa tarde a todos.

Foi com uma grande surpresa que nós, do Movimento Defesa São Paulo, do qual sou Diretora Executiva, tomamos conhecimento do 425/2011, que permite à Prefeitura colocar no mercado 1.150.000 CEPACs. É assim que está escrito no artigo 1º.

Em primeiro lugar: não fica claro se serão 1.150.000 CEPACs adicionais ou se serão descontados os CEPACs que já foram emitidos.

Em segundo lugar: estamos estarecidos com a falta de informação e de diagnóstico do que, realmente, aconteceu nesses últimos 16 anos de vigência da lei da Operação Urbana Faria Lima.

O Movimento Defenda São Paulo tem, insistentemente, solicita à Prefeitura, que apresenta o diagnóstico do que deu certo na Operação Urbana e do que não deu certo, bem como do que precisa correção.

Aqui, tomamos o conhecimento de que veio apenas uma exposição de motivos com pouquíssimas explicações e notamos, também, que as autoridades municipais não nos trazem elementos concretos que justifiquem esse aumento dos CEPACs. Por exemplo: o que ficou muito claro para nós é o total descontrole da Operação Urbana por parte do Poder Público, porque não existe um projeto da Operação Urbana Faria Lima. Existe um apanhado de áreas a serem construídas, de uso residencial e não residencial, separadas em quatro grandes áreas. Mas, como essas áreas serão ou foram construídas, não existe controle da Municipalidade nesses 16 anos nem nesse projeto se apresenta uma forma de controle municipal.

O Arquiteto Bataglini falou que é proposta da Prefeitura uma cidade compacta, onde os usos residenciais e não residenciais se mesclm. Mas, como, de fato, atender isso, se o mercado imobiliário mandou na Operação Urbana até agora? Onde estão os estudos de capacidade, de suporte de viário, da infraestrutura urbana e ambiental, que são requisitos básicos para uma cidade saudável e sustentável? (Palmas)

Outra questão muito importante é a seguinte: foi mencionado pelo Dr. Antônio Carlos que havia um licenciamento ambiental prévio. Particularmente, desconheço que a Operação Urbana tenha tido um EIA-RIMA. Mas, de qualquer forma, onde está esse licenciamento ambiental prévio? Quais foram as indicações, os requisitos desse licenciamento ambiental? Quais foram ou não atendidos? Haja vista que o licenciamento ambiental prévio

precede o licenciamento ambiental de instalação da operação ou das obras. Quer dizer, nem isso se tem.

Estamos, supostamente, numa prévia, com índices que não se conhecem, porque, se é um licenciamento ambiental prévio e se ele existe, há requisitos prévios. Mas eles foram ou não cumpridos?

Também tenho muita preocupação com o volume de CEPACs a serem colocados no mercado sem que tenha sido demonstrado, por meio de estudos consistentes, que esse número, realmente, é satisfatório, se é demais ou de menos, porque ele dobra o que já foi colocado no mercado e, praticamente, consumido até agora. E o que se nota é que, em determinadas regiões, nós temos um verdadeiro colapso. O único estudo oficial que eu conheço, particularmente, e faço questão de divulgá-lo – diferentemente da Prefeitura, que, parece, quer esconder. O estudo a que me refiro foi feito em 23 de junho de 2008, pelos técnicos muitos conscientes da Subprefeitura de Pinheiros, e foi chamado de *Dinâmica e localização dos polos geradores de tráfego na Subprefeitura de Pinheiros*.

Segundo o estudo, o Distrito de Itaim, em 2008, em relação à geração de tráfego, já estava absolutamente saturado. E daquela data até hoje vários novos edifícios foram construídos, e nada foi feito. A situação só piorou.

Fala-se que existe abundância no transporte, e que, por causa da Linha 4 do metrô e da Linha 9 do CPTM, a região estaria atendida.

Senhoras e senhores, todos nós sabemos que a Linha 4 do metrô abriu as suas portas já saturadas. Como nós vamos construir milhares – quase um milhão – de metros quadrados a mais numa infraestrutura de transportes absolutamente saturada? E o que dizer das habitações de interesse social?

Salvo engano, Sr. Antonio Carlos, a Favela Jardim Edith só está sendo construída por medida judicial, por forte interferência do Ministério Público e da Defensoria Pública, que praticamente obrigaram a Prefeitura a fazer o projeto que ora está sendo executado naquela

região.

Ou seja, se analisarmos passo a passo o que o Estatuto da Cidade propõe e espera de uma Operação Urbana, essa operação é um fracasso. Ela só é vitoriosa para quem investiu ali e ganhou fortunas, porque nós, consumidores da Cidade, estamos pagando um alto preço. (Palmas) Inclusive porque a população deixou de morar naquela região. Em alguns lugares, em alguns dos bairros nobilíssimos daquela região, passou a ser insuportável viver. (Palmas) É fato.

E qual vai ser o projeto para corrigir esses fatores tão importantes na região da Faria Lima?

O projeto de lei que se apresenta é simplesmente o de permissão para colocar no mercado os tais de 1 milhão e 150 mil CEPACs. Ponto final. Isso basta para a Cidade?

Srs. Vereadores, esta é uma Casa cuja prerrogativa é fiscalizar o Executivo. Parece-me estarrecedor – repetirei essa palavra porque não encontro outro adjetivo – que esta Casa não tenha solicitado ainda os estudos profundos que essa operação urbana requer, para explicar para a sociedade o que está acontecendo e quais são as pretensões futuras da municipalidade. (Palmas)

Para terminar, em relação às habitações de interesse social, fica claro que 10% da designação dos CEPACs para HIS não são absolutamente suficientes. Novas operações urbanas propõem 30% de designação dos recursos advindos do CEPAC para HIS. E realmente é preciso fazer um estudo para resolver a questão urbanística dentro da área da operação, para estipular quanto seria realmente necessário de investimento público.

O fato é que não precisa ser especialista para entender que aquela região, em vários aspectos, já está urbanisticamente e ambientalmente esgotada.

Por favor, Srs. Vereadores, solicitem à municipalidade que apresentem seus estudos, e, se for o caso, estabeleçam uma CPI, inclusive para verificar o caminho do CEPAC, para fiscalizar as contas que têm esse dinheiro, e se ele está sendo colocado, de forma idônea,

em obras que constam na Operação Urbana.

Muito obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Tem a palavra o Sr. Carlos Eduardo Minniti, morador da Lapa.

O SR. CARLOS EDUARDO MINNITI – Boa tarde, autoridades e público presente. Há muitos assuntos sendo tratados, ao mesmo tempo, na cidade, bem no final do ano. Estamos tratando de questões como orçamento nas subprefeituras. Queremos dar a nossa contribuição, mas não conseguimos, porque fomos pegos de surpresa agora, com essa audiência pública que está tratando sobre a Faria Lima. Fora isso, vamos discutir a São Paulo 2040. Então, ficamos confusos e não sabemos em que vamos nos dedicar.

Em segundo lugar, Sr. Presidente, nobre Vereador José Police Neto, no momento em que clicamos no projeto de lei da Faria Lima, não o encontramos. A matéria não está ainda *on-line*. Todos sabem que faço uma propaganda absurda sobre o seu *site*. Ele está maravilhoso e cada dia melhor, com mais informações e dados abertos. Sra. Lucila, particularmente, sobre esse projeto de lei, não sei por que razão ele não está *on-line*. Gostaria de dar uma olhadinha no documento.

Como sempre ressalto, a minha impressão inicial é que os estoques construtivos, na cidade de São Paulo, são infinitos. Não têm uma regulação. Por exemplo, na Lapa e na Leopoldina, vemos, diariamente, um novo empreendimento surgir da maneira que as construtoras querem. Parece que as coisas não têm fim. Acho que é melhor deixar as coisas livres. Digo isso porque, na Lapa, o estoque residencial já está encerrado. Por exemplo, a minha igreja, que se localiza, na Vila Anglo, estará totalmente quebrada. Será criado ali um prédio muito grande.

Vou abrir um parêntese. Fiquei muito feliz quando o Vereador Paulo Frange assumiu a presidência desta comissão, porque sei da ojeriza que S.Exa. tem sobre essas duas palavrinhas: Operações urbanas. Nobre Vereador, quero que V.Exa. continue desse jeito,

lutando por nós. Lembro-me de quando V.Exa. ficava nervoso quando havia audiência pública sobre a Operação Urbana. Ninguém viu nenhum tão veemente, numa tribuna, ao falar sobre a operação urbana. Quero que V.Exa. continue assim.

E quanto ao valor dos Cepacs? Notamos que, em todas as operações urbanas, se eles são insuficientes. Não sei que equilíbrio financeiro é esse. Falo somente de duas gritantes. Uma foi falada há pouco, sobre 130 a 140 milhões de reais que há na Água Branca. Mal dá para dois córregos serem canalizados. Há o Água Preta e o Sumaré.

Temos de ir a público e dizer que vamos aumentar as tubulações desses dois córregos. Vamos fazer aquela pracinha em frente ao West Plaza. Vamos pedir para que não chova mais canivetes por duas horas. Caso contrário, não será possível ser contida toda aquela água. Sabemos que há somente um paliativo. Se está chovendo, na cabeceira, Sr. Presidente, nobre Vereador José Police Neto, o Rio Tietê já está cheio. Não adianta haver uma tubulação enorme e dizermos: “Água, entra nesse cano e vá para o rio”. Por maior que seja, a tubulação não vai comportar de qualquer maneira. Isso vai resolver um pouco.

Há outra questão seriíssima é o túnel da Água Espriada. O nosso Secretário, Sr. Rubens Chamas diz que o orçamento para o ano que vem será melhor, porque haverá entradas. Isso não é verdade. Só esse túnel é uma operação urbana. Ocorre o contrário. O Tesouro é que vai ter de bancar uma operação urbana. Não vou narrar cada operação urbana. Se fôssemos fazer todas as metas que gostaríamos para a zona Oeste, seriam insuficientes.

Sempre termino com uma sugestão. Está ocorrendo o contrário do que foi colocado aqui. Deveriam deixar a área livre na Faria Lima. Já que está superadensado, na minha região, quebram pequenas casinhas e pequenos consultórios. Na Faria Lima, não há mais nada a ser quebrado. Então, quebrem aqueles prédios de 25 a 30 andares e construam prédios de 90 a 100 andares, como ocorre em Nova York.

Por que vai ter que ter esse complexo de inferioridade? Vamos construir a maior.

Um milhão e 900 mil aqui, Lucila, é muito pouco eu acho. Acho que tem que construir uns arranha-céus que atinjam os céus. Temos que sair da monarquia absolutista para um verdadeiro Deus, para ficar bem perto do céu. Não vejo outra maneira, porque ali está intransitável. Hoje quase não consigo chegar aqui, estava naquela região.

Então, é isso. A gente fica realmente muito triste. Não temos para onde ir. Estamos de mãos amarradas. Gostaria que os senhores nas votações das próximas operações, principalmente da Lapa e Brás, tivessem misericórdia da população e não a tirassem da Lapa.

Muito obrigado, Vereador Paulo Frange. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Carlos Eduardo. Tem a palavra o Sr. Eduardo Merje, da Assuapi - Associação dos Usuários e Amigos do Parque do Ibirapuera.

O SR. EDUARDO MERJE – Boa tarde a todos, Srs. Vereadores, Presidentes, membros do Executivo, acho que tudo o que eu queria falar foi dito, mas lembro-me da primeira audiência pública da Operação Urbana Faria Lima na qual tinha eu como defensor e o Zarattini como contrário dessa proposta.

Naquele momento imaginei que iria existir uma metodologia para a cidade que contemplasse realmente as necessidades da cidade. E aconteceu o inverso. Eu, pela não metodologia e já contrário pela desvalorização profissional que esse projeto traz embutido, porque se existem parâmetros de altura de edificações, existe por um motivo ou não existe ou então é como o meu antecessor ou a Lucila Lacrete falou: “Então, libera geral”. Se tivermos que pagar realmente para que as coisas ocorram e depois 10% para HIS e agora vem com a desculpa de que vai fazer um prédio, vão transformar, vão verticalizar todo mundo, eu quero um cadastro individual de toda operação urbana, pessoa por pessoa, territorial para realmente saber onde estão essas pessoas ou para onde vão essas da Água Espreada. Dizer que vai fazer o prédio, que prédio, que apartamento de HIS? Quanto vai custar? Quem vai para lá? Aí oferece um dinheiro um pouquinho a mais, lá vai o indivíduo mais longe da Cidade, mais transporte, mais isso, mais aquilo. Então, vocês resolvam, ou são urbanistas ou corporativistas.

Tem que tomar uma posição.

É só. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Tem a palavra a última inscrita, a Sra. Cleide Coutinho, Conselheira de Metas da zona Oeste do Conseg da Lapa.

A SRA. CLEIDE COUTINHO – Boa tarde a todos os presentes, nobres Vereadores, olha, sinceramente, o meu sentimento aqui Vereador Paulo Frange é de uma indignação tão grande, porque não sei por que está na pauta essa discussão da Operação Urbana Faria Lima.

Fomos pegos de surpresa. Estamos sendo tratados com uma falta de respeito tamanha pelo Executivo que determina o que tem que ser feito nesta Cidade e o que os senhores tem que fazer. Acho que em vez de a gente estar aqui discutindo em uma audiência de operação nós deveríamos estar cobrando as 223 metas que o Prefeito prometeu para a cidade de São Paulo. Sou Conselheira de Metas eleita pela sociedade civil para representá-los da zona Oeste. E na região, inclusive essa do perímetro da Operação Urbana Faria Lima não foi contemplado nada das metas prometidas pelo nosso Prefeito. Isso é revoltante. Agora estou entendendo o porquê, porque nos planos dele está a aprovação desse PL que vai autorizar a Operação Urbana Faria Lima. Isso é justo com a sociedade? Isso é justo conosco que defendemos e queremos o melhor? Então, só vamos ter melhorias se forem vendidos os Cepacs a mais, um milhão e pouco, se for liberado isso? Aí vamos ter a iluminação para a área, aí que nós vamos ter melhoria no viário, reurbanização das favelas.

O que é isso? Que absurdo é esse?

Nas reuniões do Conselho, nós cobramos. Sou uma Conselheira que estou ali cobrando do Sr. Secretário Rubens Chammas, Presidente, junto dos demais companheiros. Cadê as metas da zona Oeste?

Pinheiros é uma região pouco favorecida na área da Saúde. Não temos centro de referência do idoso. Então, espera aí, estão confundindo tudo: temos audiência orçamentária para falar do que estamos precisando. Aí temos as metas para cobrar e, depois, vem uma

Operação Urbana, dizendo: “Não. A especulação imobiliária vai construir, vai aumentar, adensar, aí, sim, a gente pode fazer as habitações sociais, vamos ter um viário melhor, a iluminação já está projetada – como o Vladi disse. Mas por que a iluminação não vem antes? O que estamos esperando? Temos de vender a Cidade, piorar a nossa vida dentro de um bairro, porque isso vai refletir na Lapa. Ou pensam que não?”

Hoje, na Tabapuã, Faria Lima e Joaquim Floriano não se anda. Isso porque disseram que é comercial. Eu digo que não. Se fizerem um estudo, à noite, às 22 horas, as pessoas que ali moram não conseguem entrar nos seus prédios. Façam um estudo na Faria Lima. E eles não andam a pé também. A classe alta não está preparada para andar a pé e, muito menos, de metrô. Disseram que ali vai ser para pessoas de nível não tão alto. O custo de vida é muito caro, sim. Não se tem condição de comprar nem um sanduíche natural naquela região. Nem o trabalhador que mora na favela, no Real Parque, vai conseguir frequentar um Pão de Açúcar daquela área nem os novos, que não são a classe super alta que vai morar ali, porque será diminuído o espaço, e eles querem morar em apartamentos grandes, não terão condições de viver. Então, vão fazer compra onde? Na Lapa? Vão pegar seus carros e vão aos supermercados distantes, na periferia, onde podem comprar mais barato? Quem paga o preço de tudo isso? Nós? E a questão da segurança? Que medidas estão sendo tomadas? A iluminação é o que venho mais cobrando, como Conselheira de Metas, e esses pontos de iluminação não vêm.

A reurbanização de favelas é uma das metas. Cadê a reurbanização de favelas da Real Parque? Por que não começou? Porque não entrou nas metas? Terá o dinheiro da outorga onerosa da construção do potencial que será liberado?

Desculpem-me, mas estou indignada, porque estou vendo que estamos caminhando para o fim de uma cidade sustentável.

Nobres Vereadores, espero que dentro desta Casa alguns se salvem, porque se esse projeto for aprovado, sinceramente, precisamos enterrar todos tanto do Executivo quanto

do Legislativo. Não dá! Não permitiremos ser enganados com CP20, CP40, com audiências orçamentárias. Nós queremos melhorias e queremos ser respeitados. É o que não estamos sendo! (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Encerradas as exposições, quero cumprimentar à Vereadora Sandra Tadeu, que nos honra com a sua presença.

Passarei os comentários ao Antônio Carlos, para que faça uso da palavra.

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Primeiro, quero deixar claro que a Operação Urbana Faria Lima, especificamente, tem recursos arrecadados através de CEPAC. A arrecadação de recursos do CEPAC é fiscalizada pela Comissão de Valores Mobiliários, que exige uma instituição financeira referendando cada pagamento realizado, que é a Caixa Econômica Federal.

No site da São Paulo Urbanismo: www.saopaulourbanismo.sp.gov.br, em operações urbanas, Faria Lima, tem o relatório de todos os pagamentos efetuados com o dinheiro da Operação Faria Lima.

Entrem no site da CVM: www.cvm.gov.br, na área de CEPAC. Está lá, trimestralmente somos obrigados a encaminhar relatório de todos os pagamentos efetuados, que saíram do dinheiro da Operação Faria Lima. Realmente, falta informar à sociedade, mas está disponível para saber como são utilizados os recursos. Existe transparência total, há muitos anos até por exigência, desde 2004, desde que foi lançado o Cepac tem que ter essa informação.

Da mesma forma é com a licença ambiental. Existe licença ambiental para a Operação Urbana Faria Lima. Essa licença é da década de 90, de lei original desde que há o estoque, foi aprovado, estão definidas as compensações e tudo que tem que ser feito.

Também no site da São Paulo Urbanismo, Operação Urbana Faria Lima, no local Cepac tem uma coisa chamada lá, que somos obrigados a apresentar para a CVM, são os prospectos da Operação Urbana, no prospecto consta o relatório da licença ambiental com as

suas exigências, inclusive com a cópia da licença ambiental.

Também está disponível em quanto está Operação Urbana Faria Lima, os estoques, está tudo de forma transparente, e não só da Operação Faria Lima, mas das outras operações.

Quero ressaltar o que disse o nobre Vereador Frange, de que houve CPI para verificar a questão dos recursos, mesmo na época em que não havia a fiscalização da CVM foi detectado que o dinheiro estava todo lá, reservado. Inclusive, a lei da operação urbana, o Estatuto das Cidades dizem que interferir no dinheiro de Operação Urbana é caso de improbidade administrativa. Existe todo um controle sobre os recursos. Como eu disse, o licenciamento ambiental existe.

Foi citado o Jardim Edith, que está sendo feito, é obra da Operação Água Espreada, e não está sendo feito lá por exigência judicial. No Real Parque não há exigência judicial e está sendo feita a construção no local. Esse dinheiro do Real Parque não depende do projeto de lei, a obra está contratada, está em andamento, há prédios em fase de acabamento. Um dos moradores é da própria Favela Real Parque, os primeiros a serem atendidos é o pessoal que passou por incêndio anos atrás, que estavam em moradias provisórias, serão os primeiros a serem beneficiados. Existe um conselho em Sehab que determina quem vai ser atendido, como, as previsões e tudo mais. Há todo um controle na questão do Real Parque.

No Real Parque tivemos dificuldade, há moradores do entorno que entraram com ação judicial, com representação no Ministério Público contra construção de HIS lá. Discutiam a utilização do dinheiro, e a Prefeitura então defendeu construção de habitação social, com o dinheiro da operação Faria Lima.

Quanto à redação, como não fica claro lendo o projeto de lei que você tem que descontar os 650 mil Cepacs emitidos dos 1.150. O conselho deu uma nova redação dizendo que a utilização máxima é de 1,150 milhão, com certeza passando para 1.650, você está aumentando em 500 mil e não 1,150 milhão. Essa é uma questão de técnica legislativa.

A Sra. Lucila, o Sr. Carlos Eduardo, a Sra. Cleide, eles defendem, comentam, são coisas que pretendem em uma nova Operação Urbana. Esse projeto de lei não mexe, não faz, não toca na operação urbana Faria Lima, que é uma lei aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo, em 95, no Governo Maluf. Mas depois houve um novo projeto de lei que mudou tudo, só não mexeu no estoque no Governo da Senadora Marta Suplicy, ou seja, onde manteve, a atual Gestão tem mantido, não está se mexendo na Operação Urbana Faria Lima. Por isso, não tem todo esse estudo, esse balanço e tudo mais. Estamos dando então concretude ao que se iniciou lá atrás. Como a Sra. Lucila afirmou, diminuiu a moradia região. Ter moradia na região com toda a infraestrutura investida e ainda está sendo investido, é um desperdício não ter moradia. Esse projeto de lei garante que o estoque residencial seja utilizado, não estamos fazendo uma nova operação urbana, uma reforma na Operação, estamos apenas dando continuidade à operação já aprovada. Claro, pode ter defeitos, pode ter impactos, mas o projeto não tem a ambição de alterar a operação urbana, de modificar ou de fazer uma nova operação.

Para esclarecer, a questão de novos calçamentos, iluminação pública e ciclovia Faria Lima está em fase de contratação, independe do projeto de lei. Não precisa esperar esse projeto de lei para que se tenha isso na Faria Lima. Estão em andamento.

O projeto de lei vai permitir que você utilize à questão residencial e também conclua intervenções que ainda não estão em andamento como o Bulevar JK, o transporte coletivo na Faria Lima e não apenas o metrô, a linha quatro e a questão dos HIS da Favela Panorama.

Basicamente era isso.

Não sei se o Valdir (?) quer fazer mais algum comentário.

O SR _____ – Quero fazer apenas um. Acho que a grande diferença da primeira operação urbana para a que está em vigor atualmente, que foi introduzida pelo Estatuto da Cidade, é o fato de haver um sistema de gestão compartilhada. É o grupo de gestão que faz a interlocução com o poder público em assuntos relativos à Operação Urbana

Faria Lima. É ali que as comunicações são feitas e esperamos que repercutam. A iniciativa de enviar projeto de lei à Câmara Municipal de São Paulo aumentando o número de Cepacs foi informada ao grupo de gestão.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. _____ – Sim, mas há informação! Eu digo isso Lucila porque você disse que ninguém foi informado, sim, foi informado. Existe uma informação. Esse assunto foi tratado no grupo de gestão, ou seja, não há segredo, há uma informação que foi dada. Era isso que eu queria comentar.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Deixe o microfone disponível para que a Lucila possa falar.

A SRA. LUCILA LACRETA – Quero fazer um esclarecimento em relação à suposta participação da comunidade no grupo de gestão. O Movimento Defenda São Paulo tem por lei um assento do Grupo de Gestão Operação Urbana Faria Lima. Recentemente, o seu Presidente Rubem Chammas numa reunião do grupo gestor simplesmente apresentou um data show, não distribuiu sequer um documento para os membros do grupo gestor, informou que já havia sido mandado, estava na Câmara Municipal esse projeto de lei, com a alegação de que seria sigiloso porque de acordo com a Comissão de Valores Mobiliários não podia informar o grupo de gestão antes de informar para todo mundo. Ou seja, o grupo gestor tomou conhecimento do projeto de lei quando já estava nesta Casa. Isso tem que ficar claro porque mesmo em tese o grupo gestor não discutiu se a operação está indo bem, se está indo mal. Inclusive, não lhes foram apresentados dados para análise da situação real até financeira do que se pretende fazer e do que já está feito. Isso é muito grave, o grupo gestor simplesmente foi informado de que o projeto de lei já estava na Câmara. Inclusive, o nosso representante protestou, disse: olha, não temos nada a dizer sobre isso porque nem sequer fomos consultados sobre a possibilidade do envio da permissão da emissão dos Cepacs pela Câmara Municipal. Inclusive, isso não é em tese. Por outro lado, o mercado inteiro, nós todos sabíamos

que haveria nossa emissão de Cepacs por conta do esgotamento de Cepacs. Aliás, parece que ainda tem 120 mil Cepacs na mão de particulares, do suposto esgotamento de Cepacs dessa operação.

Obrigada.

O SR_____ – Eu posso? Desculpa interromper, mas é para complementar o que a Sra. Lucila colocou porque a lei é autorizativa. A emissão de Cepacs precisa da autorização do Conselho Gestor. Então, a lei apenas autoriza e quando for encaminhar para a CVM porque quem autoriza a emissão é a Comissão de Valores Mobiliários. E o encaminhamento para a emissão de novos Cepacs é que tem que passar pelo Conselho Gestor.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – OK. Um encaminhamento também porque o Carlos Eduardo colocou uma situação visível na cidade. Estamos aí e de repente aparece um prédio ao lado de casa, e isso tem acontecido. Uma boa parte do potencial construtivo de algumas áreas da cidade não tem mais, está zerado e aí se diz: por que o prédio apareceu? Foi aprovado há um ano, dois anos, comprou aquele potencial construtivo, até que se implantasse a obra aparece depois. Mas você olha lá e não tem mais potencial construtivo, não tem mais o que vender. Mas o prédio aparece porque tinha comprado, e comprado e pago e aí aparece esse prédio. Essa é uma situação crítica, São Paulo vai ter que ter coragem de discutir o assunto em qualquer momento, o Legislativo vai ter que trabalhar o assunto porque regiões como Santana, por exemplo, não tem mais e o bairro está fora dessa área de conflito. Bairros como Mooca também. Têm bairros já começando a ser distantes do centro da cidade sem condição de estoque. A nossa ideia é que houvesse verticalização em outras regiões e regiões que também estão esgotando o estoque. Itaquera, por exemplo, e vai diminuindo a cada momento. Esse é um assunto que vamos ter que tratar e não vai demorar muito. Cambuci, por exemplo, está fechado há muito tempo, não pode construir praticamente mais nada. Excetuando a situação prevista em leis como hospitais protocolados até 2009. Enfim, não

temos mais estoques em algumas áreas, mas alguns prédios estão com essas outorgas adquiridas para ser implantados. Por isso, aparecem prédios ao lado da casa da gente e ficamos indignados, vamos checar e está correto.

Vou passar a palavra para que o Vereador Police Neto, Presidente da Casa, faça uso da palavra faça o encerramento dos trabalhos de hoje.

O SR. JOSÉ POLICE NETO - Primeiramente, quero agradecer a contribuição daqueles que estiveram nesta audiência pública. Uma questão fundamental é realizar a polêmica. Há informações que ainda podem ser remetidas pelo Executivo, algumas foram encaminhadas no curso do processo legislativo até agora em função de requerimento de informações levantado pelos parlamentares.

Quanto às informações do projeto, estão disponíveis na Internet desde o dia 26.8.11. A única coisa que checamos e acabei de pedir para a equipe técnica verificar, é o link da matéria que não dá acesso ao projeto, mas se você for na consulta de projetos, o projeto está lá desde o dia supra citado e teve mais de 400 visitas. Estamos verificando porque o link da matéria não dá acesso ao projeto, mas está disponível desde a citada data.

Mais do que isso, um volume de informações, acessórios, foi enviado, o que motivou inclusive esta audiência pública. São informações importantes trazidas quanto à questão do consumo de estoque nesse período. São projetos por projetos, autorizados e certificados o volume de área adicional residencial e não residencial adquirido e a Cepac adicional utilizada. Então, essas são as informações que a própria comissão foi solicitando e também uma informação bastante detalhada do volume de investimento feito até agora e o que se pretende fazer, inclusive o atinente a LAP e às intervenções que nascem da licença ambiental apresentada no início da operação, entre 94 e 95. Também os recursos que estão sendo investidos nas intervenções do consórcio que realiza a obra HIS no Real Parque.

Há uma questão importante sobre a qual a Câmara Municipal de São Paulo se debruça neste momento, porque o acompanhamento das operações urbanas tem caixa

exclusivo para a realização de intervenção no território pode compactuar com o desejo da comunidade que está e a que virá a pertencer a um território delimitado por uma operação urbana. Talvez o grande conflito que vamos atravessar é reconhecer que a operação urbana é um instrumento capitalista e assim nasce no Estatuto da Cidade. Então, você está oferecendo ao mercado sim uma oportunidade em cima de um projeto público e essa questão tem que ser enfrentada como ela é. Se não, nós precisamos enfrentar o que é a operação urbana e desistir dela se a sociedade assim não reconhecer os avanços que, entendo, um bom projeto urbanístico a presença do capital é voluntariosa se o poder público souber ter comando sobre os recursos que ingressa e realiza as intervenções projetadas na própria lei. As três intervenções aqui anunciadas, em especial aquelas que apontam para soluções sociais que notadamente em todas as operações urbanas têm sido o final das operações, e isso é ruim porque todos aqueles observam o território e percebem que verdadeiramente o território se transforma, mas se transforma para a área mais nobre. E quando você vai observar a capacidade que o setor público tem tido de fazer com que a operação urbana também tenha olhar social é diminuto. Essa é uma questão a ser enfrentada por todos nós. Quando o Município de São Paulo anuncia que tem 10% da operação urbana para HIS e a leitura é que isso é pouco, o esforço que tem de ser feito é não só ter mais de 10%, mas ter projetos para esse percentual. Até para você não ter esvaziamento daquilo que é HIS em regiões em que você não conseguiu dar um contorno muito social para a sua ocupação. A prova disso é uma ação promovida por alguns moradores que não querem HIS próximo das suas casas. Não vamos então imaginar que o conflito só acontece dentro do Plenário nos debates, mas também acontecem na própria sociedade. Não é recente informações de que parte da sociedade dessa região reagiu quando da mudança de um equipamento social e todos assistimos ao debate. Esse é um debate que tem que ser enfrentado.

O conflito é presente na democracia, é presente na Câmara Municipal de São Paulo. O que importa é como você enfrenta. Aqui a nossa opção é agredir diariamente os

argumentos, com a forma e capacidade que cada um tem de se preparar e trazer novos argumentos e preservar o argumentador, que tem aqui o respeito do Parlamento, a vontade de cada vez mais termos mais argumentadores, favoráveis, contrários ou que não entendem o processo de desenvolvimento da cidade por esse caminho ou por outro.

Mas há duas questões que me parecem fundamentais serem abordadas neste momento. No começo do mês tivemos a primeira publicação da função social da propriedade, mais de três milhões de metros quadrados foram anunciados como obrigatórios ao cumprimento da função social, que são os terrenos, os lotes que não tem até 20% de sua área construída e que a partir da notificação terão um ano para apresentarem a função social, sob pena de dobrar o IPTU se a retenção especulativa continuar utilizando ou garantindo a retenção dessas áreas. Por que falo isso? Porque parte da importância do cumprimento social da cidade se dá por esse mecanismo. Se observarmos onde está o mecanismo social do nosso desenvolvimento urbano, ele está em que você observe a propriedade na cidade e a ela se obrigue função social também, e não só a função que o proprietário define na sua área. Essa me parece uma questão importante a ser abordada porque caminha paralelamente a uma operação que é capitalista que são as Operações Urbanas consorciadas em que se delimita um espaço que tem de ter projeto, oportunidade de recurso vindo dele mesmo, para ali ser financiado.

Do outro lado, temos o processo de Outorga Onerosa em que o recurso da Outorga vai a um fundo para urbanizar as áreas que não tiveram essa mesma oportunidade. Então, a leitura de ir ao limite da Operação Urbana é para fazer com que aquilo que foi aprovado pelo parlamento, de fato, chegue ao fim, sob pena de interromper um processo de uma Operação Urbana e deixar as garantias que o capital quis, mas não que o projeto previu, tirando a oportunidade de financiar exatamente aquilo que mais precisa, o objeto social ainda não atendido no projeto. Por quê? Porque tivemos obras viárias que foram, acertadamente ou erroneamente constantes do projeto, realizadas.

No momento em que se vai começar a gastar dinheiro efetivamente com a população que mais precisa, não. Agora, vamos dar um freio no processo.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Não. Não queremos consumir aquilo que está aprovado. Parece-nos estranho que na hora que vai conseguir definitivamente tirar do papel os projetos que tanto se esperavam para garantir à população de média e baixa renda o conforto de uma área que efetivamente é rica, interrompemos o processo. Por que não? Porque já se financiou parte daquela estrutura necessária para a certificação que ali já foi lançada.

Então, esse equilíbrio é necessário e o debate é mais importante ainda, até para se reconhecer se essas intervenções ambientais que ainda tem de ser feitas, pois no relatório se aponta que as exigências da LAP não foram cumpridas. Portanto, parte desse dinheiro vem inclusive para cumprir as funções ambientais que não foram cumpridas até o momento.

Temos questões ambientais, de transporte e sociais a serem cumpridas e já tivemos a valorização do metro quadrado daquela área para aqueles que lá já moravam ou para aqueles que lá foram morar.

Quando se inicia as intervenções que mais importam ao funcionamento da Cidade e que se verifica que de fato não precisa aumentar a capacidade de metros quadrados a serem construídos, mas tem de lançar as certificações necessárias para que se gere o recurso para fazer cumprir o que a lei já estabeleceu, tem de iniciar esse debate. Estão certos os projetos lançados? Parece-me que é esta a discussão que a sociedade nos solicita. Então, vamos mudar porque o que o Executivo solicitou não é mudar o projeto e a lei aprovada, mas sim dar cumprimento àquilo que aprovado já está, em especial, essas intervenções que não foram cumpridas. Onde elas estão? Favela Coliseu, favela Panorama, finalização da favela Real Parque.

Precisamos decidir se, de fato, vamos dar cumprimento à Operação Urbana para cumprir a parte social que a Operação Urbana se apresentou, sob pena de realizarmos a Operação Urbana espancando de toda aquela região as intervenções sociais que não serão cumpridas se a Operação Urbana não chegar ao fim.

A decisão é: Vamos interromper a Operação Urbana e não atender as intervenções sociais que são necessárias? Esse aprofundamento a Câmara Municipal de São Paulo está disposta a fazer. Mas lembrando de que a Operação Urbana existe em uma modalidade desde o começo da década de 90, pelo menos da primeira metade da década de 90. Houve duas alterações, uma no final de 2003 e outra em 2004. Essa discussão há de ser feita, sob pena de não interpretar e não entender o que de fato está sendo autorizado e para quê.

Se há uma autorização para emissão de certificação e isso não aumenta o que lá pode ser construído porque já está aprovado, o que se busca é o financiamento para as intervenções que ainda não foram realizadas. Esse financiamento virá do mercado de capital, daqueles que comprarem as certificações e também já traz, na própria lei, as intervenções que serão realizadas com esse recurso de ingresso.

Essa é a questão que se envolve nesse momento. Teremos a oportunidade de ter os recursos financiados pela própria Operação Urbana para aquilo que ela já disse que veio ou não, interromperemos a operação neste momento sem aquilo que estava previsto no projeto originalmente. Essa discussão deve ser feita pela Casa e é isso que estamos dispostos a fazer.

Agradeço ao Presidente Paulo Frange pela oportunidade de podermos participar do debate nesta comissão e trazer à luz o que na nossa compreensão está sendo lançada. Levaremos a Operação Urbana até o fim para cumprir a sua obrigação especial que é de função social da propriedade ou interromperemos a Operação Urbana deixando com que o mercado que a operou até agora continue operando para seu benefício, como já o fez. O que precisamos buscar agora é o contorno social que esta Operação Urbana ainda não deu.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Nada mais havendo a tratar. Estão encerrados os trabalhos da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Agrademos a todos os presentes, em especial, à sociedade civil, aos representantes do Executivo e aos Srs. Vereadores que estiveram conosco nesta tarde.

Boa tarde.
