



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 FINANÇAS E ORÇAMENTO – AUDIÊNCIA PÚBLICA

PRESIDENTE: ROBERTO TRIPOLI

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
DATA: 22 DE MAIO DE 2013

OBSERVAÇÕES:

- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone
- Suspensão

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Vamos dar início à audiência pública. Passo aos Srs. Vereadores da douta comissão um relatório do balanço da Comissão de Finanças e Orçamento. Peço à assessoria que entregue aos membros da Comissão. Nesse relatório há toda relação de projetos tramitados, relatados e designados em situação atual, que tem o resumo da situação dos projetos tramitados, a situação dos projetos encaminhados ao Executivo com pedido de informação. Essas informações estão à disposição das entidades que tiverem interesse em tomar conhecimento.

No Governo passado tive o privilégio de ser Líder do Governo, e me recordo que nunca vieram a esta Casa tantos Secretários como vieram no Governo passado. Todos os secretários que eram convidados compareciam. Também tínhamos problemas – como estamos tendo – com a resposta do Executivo às informações da douta Comissão de Finanças. Temos questões, Srs. Vereadores, que já passaram o pedido de informações há 71 dias e até agora o Governo não respondeu.

Há 71 dias o projeto do atual Senador da República, Antonio Carlos Rodrigues, que atribui nova redação ao decreto, venda de passe escolar. Polêmico, mas já são 71 dias. Outro projeto, que institui o programa de prevenção e tratamento de câncer peniano e HPV. Acredito ser uma resposta simples, mas já faz 70 dias e o Governo até agora não respondeu.

Quem sabe tenhamos que parar um pouco o plenário, Vereador Paulo Frange, para que o Governo passe a respeitar um pouco o Poder Legislativo.

Então essa relação está com os senhores e com toda a sociedade civil presente, se tiver interesse, para conhecimento.

Em virtude dos compromissos já expostos peço a compreensão do Vereador Aurélio Nomura, autor do PL 467, que permite a participação nas cooperativas de mão de obra, licitações e contratações promovidas pela Administração direta e indireta no Município de São Paulo, para que marquemos uma nova data. Na verdade, transferimos a audiência do projeto de V.Exa. para poder ter mais tempo para a Água Branca.

Suspendo os trabalhos.

- Suspendos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Roberto Tripoli.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Foram convidados os Srs. Marcos de Barros Cruz, Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico; Osvaldo Spuri, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, que indicou como representante o Sr. Sergio Krichanã Rodrigues, Chefe de Gabinete; Ricardo Teixeira, Secretário Municipal do Verde e Meio Ambiente; Jilmar Tatto, Secretário Municipal de Transportes; José Floriano de Azevedo Marques Neto, Secretário Municipal da Habitação; Chico Macena, Secretário Municipal de Coordenação das Subprefeituras; Fernando de Mello Franco, Secretário Municipal do Desenvolvimento Urbano, que indicou como representante o Sr. Antônio Carlos Cintra do Amaral e Mauri Sérgio de Lima Silva, Diretor Jurídico da Associação Amigos da Vila Pompeia.

Tem a palavra o Sr. Antônio Carlos Cintra do Amaral.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Bom dia, Sr. Presidente, nobre Vereador Roberto Tripoli, demais Vereadores. Trouxemos um *PowerPoint* sobre o projeto de lei. Deve demorar uns 15 minutos. Não sei se gostariam de ver.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Tudo bem. Peço à assessoria que colabore.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – A apresentação será feita pelo Sr. Vladir Bartalini, Superintendente de Desenvolvimento, arquiteto de carreira da SP Urbanismo, desde a época da Emurb, há quase 30 anos.

Enquanto preparam início com algumas explicações. A SP Urbanismo, sucessora da Emurb, é a atual gestora de todas as operações urbanas hoje existentes: Água Espreada, Faria Lima, Água Branca e Centro. Fazemos a gestão da arrecadação e do gasto do dinheiro. Por isso, talvez, a Secretaria de Finanças não tenha mandado algum representante, embora não sei se há alguma justificativa, porque nós é que cuidamos da parte financeira das operações urbanas.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Desculpe, mas não entendi o que o senhor falou.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Quis dizer que a parte financeira das operações urbanas é feita pela própria SP Urbanismo.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – A Secretaria de Finanças não participa de nada?

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Não. Só aplica o dinheiro no Fundo enquanto não gastamos.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Quer dizer, a Secretaria de Finanças não participa das finanças do Município. O orçamento, quando vier para a Câmara em setembro, não participarão os recursos dessa operação urbana?

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Participa do orçamento, mas é na fonte 08. Não é fonte Tesouro Municipal.

Por isso, temos condições de dar as informações necessárias.

O SR. PAULO FRANGE – Permita-me uma intervenção. Sou da Comissão de Política Urbana e uma das dúvidas que gostaria muito de ouvir do Secretário de Finanças é a seguinte: criamos uma Prefeitura paralela com a São Paulo Urbanismo. Aqui, aprovamos leis, criamos os monstros e, depois, nunca mais tomamos conta deles. A São Paulo Urbanismo é um gigante dentro da Prefeitura. Ela tem plenos e amplos poderes para tudo. Nem sei se precisaremos de uma Secretaria de Licenciamento para a próxima Operação Urbana Água Branca, que vem na revisão. Ela sequer é citada, ela aprova e faz tudo. É quase impossível imaginar a ausência da Secretaria de Finanças. Não há nem um membro representante – não precisa ser o Secretário – na SP Urbanismo.

Vou dar uma única razão. É entender de dinheiro. De 93 até ontem, a variação do insumo da produção civil foi de 551% e o dinheiro que está no Fundo foi remunerado em quantos por cento. Não há ninguém que me responda a essa pergunta e continuamos

roubando dos pobres. À medida que colocamos dinheiro num Fundo e não construímos casinhas para as pessoas humildes, estamos tirando casinha deles.

Por isso, quero saber por que não há um representante da Secretaria de Finanças em algo tão grande como essa, monstro que aprovamos na Casa, com certeza, com equívoco. Queríamos ouvir do Secretário.

Outro ponto. Até hoje, não temos a composição. O Conselho antigo ainda continua, não é isso? É de novembro de 2011. Por que da ausência do Secretário de Finanças, exatamente, onde todo dinheiro privado, a única parceria público-privado que acontece na cidade de São Paulo e dá certo é o dinheiro privado que vem das Operações Urbanas. E a Finanças não participa. Esse dinheiro não é com comigo, criamos outra situação: uma Prefeitura paralela.

Então, Vereador Fiorilo, aproveitando a Operação Urbana, se quisermos salvar essa situação e se a Câmara Municipal tivesse algum poder sobre isso, um dia, gostaria de ter o Secretário de Finanças como membro, representando ele mesmo. Teríamos de mudar o Conselho. Ou mudamos em novembro, quando aprovar essa a lei ou nunca mais teremos controle. Vai ser uma ilha, como é a São Paulo Turismo. Alguém aqui tem alguma informação sobre a São Paulo Turismo? Ninguém tem nenhuma. Vamos criando os monstros e deixando aí. Não é crítica ao Secretário, é crítica ao erro que cometemos de deixar isso em branco. Vamos corrigir isso agora.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Gostaria de convidar o Vereador José Police Neto para tomar assento, há espaço.

Com a palavra o Sr. Antonio Carlos Cintra do Amaral.

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Com todo respeito ao nobre Vereador Paulo Frange, quero explicar que os recursos das Operações Urbanas são captados e colocados na conta da Prefeitura, em que a gestão é da Secretaria de Finanças. Onde o dinheiro é aplicado? Hoje a Secretaria de Finanças tem um contrato de aplicação e

disponibilidade com o Banco do Brasil. Existe um Fundo próprio que aplica em títulos públicos que objetivam 100% da taxa Selic, como todas as demais aplicações da Prefeitura. Então, o dinheiro é aplicado, 100%, pela Prefeitura. Quer dizer, todo dinheiro arrecadado está lá.

Prestamos contas e publicamos, semestralmente. O *site* mostra as últimas posições, de tudo que foi arrecadado com venda de outorga, com receita financeira, tudo que foi gasto, inclusive, em que obras que foram gastos. Fazemos essa prestação de contas específica.

Com relação ao Conselho do Fundo, ele é formado por sete membros, sendo que quatro são titulares, eleitos pelo cargo e três, indicados por Secretarias. Não houve necessidade ainda de reunião dessa Comissão, porque as obras em andamento já foram aprovadas anteriormente, inclusive, a principal, que são as de aumento da canalização dos três córregos, que custou por volta de 150 milhões de reais e que está em fase final de licenciamento perante o Verde, para início da obra. É que vai tentar atenuar e resolver uma parte das enchentes ocorridas na região, que é um dos principais problemas existentes na região, de conhecimento público, toda vez que chove.

Com relação às Operações Urbanas, por exemplo, da Água Espreada, Faria Lima e esse projeto de lei, que prevê a venda de Cepac, ou seja, a arrecadação de recursos passa a ser, simplesmente, pela venda de Cepac. A posição da São Paulo Urbanismo será só de gestão da operação.

Nenhum licenciamento de obra vai ser feito pela São Paulo Urbanismo, nem é feito em nenhuma das operações urbanas. O que a gente verifica apenas é que fazemos a vinculação de Cepac, damos uma certidão para o interessado para ir à Secretaria de Licenciamento e conseguir o alvará de aprovação.

Essa certidão, num exemplo mais comum, cumpre a adicional de construção. Se o terreno é de mil metros e o coeficiente de aproveitamento é um, ele poderia construir no máximo mil metros quadrados. Se ele quiser construir quatro mil, que é o máximo permitido

pela Operação Urbana e pelo Plano Diretor, ele tem de comprar o acréscimo.

Há duas formas para comprar esse acréscimo. Hoje, pela Operação Água Branca, é mediante o pagamento de outorga, como é no resto da Cidade que faz pagamento de outorga fora das operações urbanas.

Quando tem Cepac, a pessoa tem de trazê-lo e vinculá-lo. Então, ele usa o Cepac como pagamento desse adicional de construção.

O processo que a São Paulo Urbanismo faz é apenas de vinculação do Cepac. Verifica se a pessoa que está vinculando é o proprietário do terreno, do Cepac; se ele leva mil Cepacs e cada um cumpre um metro quadrado, nós vamos dar uma certidão de mil metros quadrados adicionais.

Com essa certidão ele vai à Secretaria de Licenciamento e consegue construir mil metros quadrados a mais, em relação ao coeficiente de aproveitamento básico.

Por isso, a Secretaria de Licenciamento não é citada no projeto de lei, porque não muda nenhuma competência deles. A única coisa que tem é a questão da certidão. Na época que foi elaborado não tinha essa Secretaria, era a Secretaria da Habitação. Encaminhamos uma cópia da certidão para o interessado, outra para a Secretaria de Habitação e fazemos o controle.

É importante ressaltar que o Cepac é um título mobiliário, registrado na Comissão de Valores Mobiliários, uma autarquia federal, que fiscaliza todo mercado acionário, mercado de fundos e outros mercados, o societário em geral, as empresas abertas. A CVM obriga para registro, que a gente contrate uma instituição financeira, para que fiscalize todo o gasto que é feito na operação urbana e toda a arrecadação.

Trimestralmente a gente presta conta para a CVM e para o público que está disponível no *site* da CVM e no da São Paulo Urbanismo, real por real, tudo o que foi gasto com a Operação Urbana Água Espraiada e Faria Lima, certificado por instituição financeira que atualmente é a Caixa Econômica Federal.

Essa certificação garante que o recurso foi gasto no interesse da Operação Urbana, dentro dos requisitos da lei correspondente, assim como dos requisitos que a gente divulgou o mercado quando foi vender esses títulos. Sob pena de responder até por crime federal - cujo nome é crime contra o sistema financeiro nacional -, que também inclui esse crime, quando se coloca um título, com informações falsas e usa o dinheiro de forma diferente.

Inclusive também é improbidade administrativa é gastar o dinheiro de forma diferente da que está prevista na lei.

Hoje, a Operação Urbana Água Branca - que vai completar quase 20 anos, que não foi prevista a venda de Cepac - só começou a decolar nos últimos três anos. Vemos que a principal obra que temos de enchente, o Vlado vai falar um pouco, vai custar 150 milhões de reais.

Só há um ano e meio que se conseguiu ter dinheiro arrecadado o suficiente para fazer essa obra. Só agora que a gente está começando a ter dinheiro e conseguiu.

Para fazer uma obra, não se faz no dia seguinte. Primeiro foi contratado o projeto da obra, onde foram estudadas as alternativas para melhorar o problema de enchente e foi verificado que entre piscinão e o alargamento da canalização dos córregos. A opção técnica mais recomendável seria o alargamento das galerias pluviais dos córregos, por isso, o projeto foi encerrado, feita a licitação, contratada a empresa que está em fase final de licenciamento para iniciar as obras.

Para falar um pouco sobre o projeto de lei, passarei a palavra para o Vlado Bartalini nosso superintendente de desenvolvimento da empresa.

O SR. ADILSON AMADEU - Fiz contato com a Sra. Regina, secretária o Sr. Marcos Cruz, Secretário de Finanças, ele está numa reunião muito importante, não pode vir. Daqui cinco minutos virá o Sr. Antonio Paulo, o Adjunto do Secretário.

Não sou líder do Governo, mas fiz esse trabalho voluntário pela nossa Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Quero agradecer a V.Exa., porque

pedimos ao Líder do Governo, não resolveu; pedimos aos Vereadores da base do Governo, também não resolveram; precisou um Vereador.

O SR. PAULO FIORILO – Penso que é importante a iniciativa do Vereador Adilson Amadeu, independentemente de ser do PT ou não. Aliás, todos aqui têm a prerrogativa de dialogar.

O senhor fez, o Vereador Adilson, o Líder do Governo, é assim que funciona.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - O senhor fez, também.

O SR. PAULO FIORILO – Quando o senhor me pediu eu disse que o Líder do Governo é o responsável, pode fazê-lo, com certeza.

Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Só isso?

O SR. PAULO FIORILO – Para mim é suficiente.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Para nós ainda não, mas vamos aguardar a presença do Adjunto.

O SR. PAULO FIORILO – É uma questão de ponto de vista

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Creio que o Secretário deveria respeitar esta Comissão independentemente de bandeira partidária também, de quem é ou não é Governo. Isso aqui é o Legislativo Municipal, não é partido político.

Vou me retirar para assistir ao *power point*, passo a palavra ao Vereador.

O SR. PAULO FIORILO – Só com a concordância do senhor de que há necessidade do respeito, da presença, creio que todos têm essa concordância. Já disse isso ao senhor.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Tenho certeza disso. Muito obrigado ao senhor pela gentileza e pela colaboração à douda Comissão de Finanças.

Passo a palavra aos senhores, retiro-me da presidência, para assistir ao projeto.

O SR. VLADIR BARTALINI - Bom dia a todos, farei uma apresentação o mais

rápido possível para que possamos debater e tirar as dúvidas.

- Orador passa a referir-se a tela de projeção.

O SR. VLADIR BARTALINI - Esta é a área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água branca, corresponde exatamente à área de abrangência da lei atual. O perímetro não foi modificado. Está entre a Av. Santa Marina, Francisco Matarazzo, Marginal Tietê e Av. Abrão Ribeiro.

Um breve histórico. Em 1995, foi aprovada a lei que está atualmente em vigor.

Em 2007, foram iniciados os estudos para a proposta de revisão dessa lei. Foi elaborado um plano urbanístico preliminar e alguns estudos econômicos.

Em 2009, foi contratado um estudo de capacidade de suporte da infraestrutura, que avalia se o adensamento que está sendo proposto é suportado pelo conjunto de intervenções que também está sendo proposta no projeto de Lei. Foi contatado também um estudo de impacto ambiental.

Em 2010 e 2011, tivemos as audiências públicas referentes ao estudo de impacto ambiental, algumas reuniões com alguns grupos da sociedade civil e a tramitação no Conselho de Desenvolvimento Sustentável.

Em 2011 e 2012, já após todas as avaliações e audiências públicas, foi feita uma reavaliação dos estudos econômicos e o plano urbanístico foi reformulado, em função de sugestões que apareceram nas audiências públicas.

Em 2012, a Secretaria do Verde emitiu a licença ambiental prévia, que estabelece uma série de medidas mitigadoras dos impactos desse adensamento. Foi elaborada a minuta do projeto de lei que os senhores estão apreciando e feitos os ajustes finais no plano urbanístico.

O projeto de lei é composto do texto da lei, propriamente dito, do conjunto de mapas com os melhoramentos urbanos, ou seja, está sendo proposta a demarcação de áreas para eventual desapropriação, para abertura de ruas, parques, praças e equipamentos

públicos. Existem as tabelas onde aparecem os parâmetros de ocupação, os clássicos como taxa de ocupação, recuos, etc., tabelas de equivalências de Cepacs, os incentivos que são dados e a listagem dos melhoramentos viários. Esse é o conjunto que compõem o projeto de lei.

Esta área foi dividida em nove setores, de A até I, sendo que os setores E e F foram subdivididos em dois subsetores. Ao norte, mais próximo da Marginal do Tietê, estão os setores E1 e F1, onde existe um estoque bastante reduzido de área adicional: 100 mil metros quadrados para cada um. Isso veio muito em função das discussões feitas no CADS, tendo em vista que essa é a área da antiga várzea do Rio Tietê. E, no setor A, também tem um estoque bastante reduzido.

Tentou-se, na frente da Marginal Tietê, preservar as características desse solo.

O setor I, na figura, também foi subdividido, sendo que a parte mais escura desse setor conta com um estoque de apenas 70 mil metros quadrados para uso residencial.

Próximo slide: *grosso modo*, essa área pode ser dividida em duas partes bastante distintas. O que está ao Norte, entre a ferrovia e a Marginal Tietê, e o que está ao Sul da ferrovia, que corresponde, aproximadamente, aos bairros de Pompeia, Perdizes, começo da Vila Romana. A parte situada ao Sul é mais desenvolvida, mais adensada, e, por esse motivo, o estoque de área adicional foi fixado em apenas 100 mil metros quadrados para a parte ao Sul da ferrovia, sendo 30 mil metros quadrados para o setor C, entre a ferrovia e a Avenida Francisco Matarazzo, e 70 mil metros quadrados para o setor I-1, só para o uso residencial.

A maior parte do estoque todo que está sendo proposto - de 1.850.000 mil metros quadrados - estaria distribuída ao Norte da ferrovia.

Na tabela abaixo, vemos o consumo da lei atual de estoques, ao Norte foram consumidos 322 mil metros quadrados e ao Sul, 283 mil metros quadrados. Hoje, o estoque do residencial está esgotado.

Só um esclarecimento: o que está sendo proposto agora é um estoque de área

adicional para uso residencial de 1.050.000 metros quadrados e 800 mil metros quadrados para uso não residencial.

Essa é a evolução da entrada de recursos. Para tentar ilustrar aquilo que o Dr. Antônio Carlos falou: a partir de 2007-2008, começaram a entrar recursos mais vultosos na conta da Operação Urbana.

Em 2008, foram feitos os Termos de Referência para contratação de dois projetos considerados principais: projetos de drenagem e de extensão da Avenida Aldo Soares de Moura Andrade. Até 2010, esses projetos foram desenvolvidos. Entre 2010 e 2011, foi feita a licitação de contratação de obras. A gente pode ver que, praticamente, de 2011 para 2012, que atingimos a marca dos 150 milhões de reais, o dinheiro necessário para as obras de drenagem. Estamos num processo de licenciamento.

Podemos passar.

Este é um dos mapas que compõem o projeto de lei, que chamamos de plano de melhoramentos urbanos, porque não diz respeito só a abertura de vias.

Neste mapa estão demarcadas e dimensionadas as larguras das novas ruas que serão abertas. As áreas em vermelho são as futuras áreas verdes e as futuras áreas institucionais. Houve uma preocupação, de antemão, diferentemente de outras Operações Urbanas que delimitavam só o sistema viário, de já fazermos as reservas de áreas verdes e áreas institucionais, uma primeira reserva.

Nessa Operação Urbana, estamos propondo no projeto de lei que alguns núcleos de terrenos e equipamentos institucionais já estejam gravados, reservados. Podem não ser os únicos necessários, mas já somam cerca de 55 mil metros quadrados de terrenos que estão reservados. Eles estão localizados, principalmente, abaixo e à direita, no círculo maior, uma área da própria Prefeitura, onde existe uma escola da CET, uma série de galpões e uma série de carros batidos. Enfim, é uma área pública que se pretende reurbanizar. E, da reurbanização, resultarão áreas para equipamentos institucionais, sem nenhum custo portanto.

Um pouquinho acima, temos uma área destinada a equipamentos institucionais, que veio do parcelamento do empreendimento conhecido como Jardim das Perdizes. Essa gleba foi parcelada. Do parcelamento, além das áreas verdes e do viário, resultou uma área institucional de 12.500 metros quadrados. Ao lado, temos outra gleba, conhecida como Gleba Pompeia, em cujo projeto de lei está proposto o seu reloteamento. Como resultado desse reloteamento, também teremos áreas institucionais, sistema viário e áreas verdes.

Aqui é uma localização aproximada desses núcleos institucionais. Mais acima a área da Prefeitura que citei agora. Imediatamente abaixo, a área do Jardim das Perdizes.

Os dois círculos abaixo à direita seriam a localização aproximada dos equipamentos públicos depois do reloteamento da Gleba Pompeia, e esse ciclo mais ao Sul já é uma área pública existente ao lado do Viaduto Antártica.

A nossa ideia é que, de saída, a Prefeitura possa contar com cerca de 55 mil metros quadrados de área pública para equipamentos públicos: creches, escolas, hospitais etc.

A mesma preocupação estendemos para os programas habitacionais. Ou seja, sabemos que existe um processo de valorização de terrenos na Cidade. Esse é um dos principais entraves à construção de habitação de interesse social no centro expandido.

Então, buscamos fazer com que, assim que seja aprovada a lei, haja uma reserva de áreas para habitação de interesse social. Repito: pode não ser todas as necessárias, mas serão as primeiras. Serão garantidos cerca de 40 mil metros quadrados de terrenos para programas habitacionais. Parte desse terreno está localizado na área pública da Prefeitura, e a outra parte – eles estão divididos igualmente, mais ou menos, 20 mil metros quadrados para cada núcleo – estará na Gleba Pompeia, de cujo reloteamento deverá resultar, também, cerca de 20 mil metros quadrados de terrenos que serão repassados para a Prefeitura para construção de habitação de interesse social e outros programas habitacionais.

Esse projeto de lei também propõe que seja demarcado o que chamamos de perímetro expandido. É essa linha pontilhada e corresponde à área de influência direta que o

Estudo de Impacto Ambiental definiu para essa Operação Urbana.

Atualmente, na área da Operação Urbana, temos poucas favelas – se é que existe alguma ainda -, mas, no seu entorno, temos vários núcleos de favelas. Ou seja, ao invés de construir habitações somente dentro da área da Operação Urbana, o que o projeto de lei propõe é que possam ser usados recursos da Operação tanto para a construção de habitações de interesse social, exclusivamente, nesse perímetro expandido, ou reurbanização de favelas. É uma forma de atender a uma área de influência da Operação Urbana.

Sobre a drenagem: essa área é composta por cinco bacias hidrográficas, sendo duas as maiores: Córrego Água Preta e Córrego Sumaré. Começamos os projetos e pretendemos fazer as obras nessas duas maiores bacias. Esse é o traçado das bacias. As obras dizem respeito à bacia. A gente pode perceber que a maior parte da bacia está fora da área da Operação Urbana. Então, serão usados os recursos da Operação Urbana fora do seu perímetro para drenar a bacia como um todo.

Foram estudadas diversas opções, entre elas, os piscinões, cujas ideias foram abandonadas por conta do impacto que isso causaria numa área já densamente ocupada. A opção escolhida foi o reforço, praticamente a duplicação da galeria do Córrego Água Preta em toda a sua extensão, nessa linha amarela que vemos, bem como a duplicação da galeria do Córrego Sumaré.

Essas obras estão licitadas e aguardam a emissão da Licença de Instalação, pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente. Essas são as duas primeiras obras a serem feitas com os recursos atuais da Operação Urbana. Quer dizer, não dependemos da aprovação de uma nova lei para a construção dessas obras. Os recursos existem.

Aqui estão mapeadas as duas bacias: as duas do meio, as manchas maiores em amarelo, são as bacias do Sumaré e Água Preta; as menores são do Água Branca e Quirino dos Santos. Elas são bem menores. Temos um diagnóstico preliminar dessas duas menores que apontam para uma solução mista: com reforço de galerias, obra tradicional, e a

implantação de parques lineares, aproveitando que parte desses dois Córregos ainda corre a céu aberto.

O que o projeto de lei já propõe, voltando à questão da reserva das áreas públicas, à direita já está demarcada a faixa do parque linear do Córrego Quirino dos Santos, e, à esquerda, do Córrego Água Branca. Assim, o projeto propõe a reserva dessas áreas com a implantação de parque linear. É uma forma de ajudar no equacionamento dessa questão.

Os recursos existentes – é questão de o grupo gestor decidir – poderão ser usados, prioritariamente, em projetos de obras de drenagem dessas duas bacias. Mas o projeto de lei se adianta e já reserva as áreas necessárias para esses parques lineares.

Aqui temos uma visão de ocupação geral.

Esse projeto de lei prevê que sejam constituídos eixos de maior adensamento, onde devem estar concentradas as atividades mais impactantes. Por exemplo, um grande prédio de escritórios só poderá estar localizado ao longo desses eixos, os quais, por sua vez, coincidem com o sistema viário de maior porte. A ideia é concentrar a transformação dessa área ao longo desses eixos, onde não haveria nenhuma restrição de gabarito de altura e, nos espaços entre os eixos, sim, haveria uma restrição da altura dos prédios, cerca de 42 metros ou 14 andares, para ter uma convivência um pouco melhor com aquilo tudo que não se transforma.

A primeira estimativa de custos e de receitas: o projeto de lei propõe um valor mínimo de CEPAC. Essa é uma exigência do próprio Plano Diretor- que em cada lei específica de Operação Urbana determine o número de CEPAC's e o seu valor mínimo. O fato é que o valor mínimo só vai ser determinado por ocasião do primeiro leilão de CEPAC's. Portanto, no primeiro leilão, o preço não poderá ser abaixo de 700 reais ou 800 reais. Poderá ser acima e, possivelmente, o será.

Explicando a existência do CEPAC residencial a 700 reais e o CEPAC não residencial a 800 reais. O que pudemos notar nas outras Operações Urbanas é que, muitas

vezes, há maior demanda por espaços comerciais, prédios de escritórios etc, que fazem com que o valor do CEPAC's no leilão suba. Ele pode ficar num preço justo para um empreendimento de escritórios, mas muito alto para um empreendimento residencial. Ou seja, a alta dos preços não residenciais acaba contaminando os empreendimentos residenciais. Então, propomos a criação de dois CEPAC's para, se acontecer isso na área da Operação Urbana Água Branca, não necessariamente contamine o CEPAC residencial, tornando possível, assim, a construção de habitações, que é o nosso maior interesse.

Se a gente aplicar esses valores mínimos que estão no projeto de lei, a estimativa de receita é da ordem de 1 bilhão e 700 milhões de reais.

Os preços praticados, pelo menos, no último ano, das propostas de Operação Urbana que entraram, em média, já chegam a 800 reais por metro quadrado para uso residencial e 920 reais por metro quadrado para uso não residencial. Essa é a média adotada no último ano.

Se aplicarmos esses valores, a estimativa de receita iria para algo em torno de 2 bilhões de reais. Os custos estimados estão na ordem de 2 bilhões de reais, sendo o sistema viário o de maior porte, também por conta das desapropriações, áreas verdes, equipamentos públicos, drenagem e habitação de interesse social, onde deve ser aplicado, no mínimo, 15% de tudo o que for arrecadado – seja reurbanização de favelas, seja requalificação de conjuntos existentes ou pela construção de novas unidades.

Pegamos valores reais – até um pouquinho inflacionados – para o valor de metro quadrado de desapropriação: 3 mil reais; valor de metro quadrado de construção é 1.100 reais, o custo unitário básico que tem sido usado; valor de metro quadrado para implantação de sistema viário: 900 reais, tomado por base o projeto de extensão da Avenida Aldo Soares, que dá, mais ou menos, esse custo, atualizado em 2013.

(NÃO IDENTIFICADO) – Tem alguma coisa errada. O valor do metro quadrado de construção é 1.100 reais?

O SR. VLADIR BARTALINI – De construção. O custo unitário básico.

(NÃO IDENTIFICADO) – Mas para que tipo de construção?

O SR. VLADIR BARTALINI – De construção para equipamentos públicos, habitação de interesse social.

É o custo unitário básico que o Sinduscon utiliza.

Alguns critérios foram adotados: o artigo 27 do PL reforça esse incentivo à doação de áreas para implementação das melhorias. A gente sabe que, atualmente, a maior parte dos custos de intervenção diz respeito à desapropriação. Esse artigo incentiva os proprietários a doarem as áreas para que sejam implantadas as melhorias.

Nesse sentido, fizeram uma estimativa, um ensaio: para o sistema viário, 30% do total necessário será doado por aqueles que serão beneficiados por essa abertura; já para áreas verdes, estimamos que 60% serão doadas para quem for atingido por essas obras, porque as áreas verdes são elemento qualificador de qualquer empreendimento imobiliário. Então, os empreendedores têm interesse em doar essas áreas para que seja implantada uma área verde, o que valoriza o seu próprio empreendimento; habitação de interesse social e equipamentos públicos, além daquelas áreas reservadas, tudo o que for necessário construir estão integralmente computadas a 3 mil reais o metro quadrado de terreno e 1.100 reais o metro quadrado de construção.

Na minha opinião, é uma estimativa realista.

(NÃO IDENTIFICADO) – Só para aproveitar: a estimativa é do Sinduscon que o senhor disse?

O SR. VLADIR BARTALINI – Isso. É o custo unitário básico que o Sinduscon usa para o Estado de São Paulo.

(NÃO IDENTIFICADO) – Sim. Agora esse valor a própria Caixa tem dificuldade no financiamento do Minha Casa, Minha Vida, não tem? O senhor tem conhecimento?

O SR. VLADIR BARTALINI – É um custo de construção. Não é o custo de venda.

(NÃO IDENTIFICADO) – É. Minha Casa, Minha Vida, é construção.

O SR. VLADIR BARTALINI – No Minha Casa, Minha Vida, entra o valor do terreno também. Então, na verdade, se formos ver, daria 4.100 reais.

(NÃO IDENTIFICADO) – Porque o Sinduscon usa uma tabela que, teoricamente, é bem mais baixa.

O SR. VLADIR BARTALINI – Usamos como referência.

(NÃO IDENTIFICADO) – É só um esclarecimento.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Por favor, concluem a fala, para, depois, abrimos para as perguntas, se possível.

O SR. VLADIR BARTALINI – Por favor, podemos passar a imagem.

No gráfico de cima, vemos que os custos com desapropriação consumiriam mais da metade da estimativa dos recursos estimados.

Embaixo, a distribuição geral dos custos: a maior parte para o sistema viário, nessa simulação, 17% para habitação de interesse social, 4% para drenagem – o valor está pequeno porque não entrou nessa conta os 150 milhões que serão gastos com as bacias do Água Preta e do Sumaré; equipamentos públicos e áreas verdes.

Essa é, mais ou menos, a distribuição dos custos estimados da Operação Urbana.

O projeto de lei propõe que todos os recursos arrecadados devem ser usados nos pagamentos das despesas relacionadas aos objetivos da Operação Urbana e ao seu programa de obras.

Só para frisar, entre os objetivos estão: a promoção e adequação do conjunto de infraestruturas, ou seja, drenagem, sistema viário, áreas verdes, equipamentos públicos; a reinserção urbanística e paisagística das várzeas e dos córregos, etc. E o Programa de Intervenções prevê a execução de obras infraestrutura urbana.

Entendemos que esse conjunto áreas verdes, sistema viário, drenagem, etc, faz parte da infraestrutura urbana.

Alguns mecanismos estão sendo propostos: o reloteamento da Gleba Pompeia. A Gleba Pompeia, não sei se os senhores conhecem, é onde está – não sei se hoje ainda está – um dos postos da Controlar, ao lado do Viaduto Pompeia. É uma área que, há várias décadas, permanece muito pouco ocupada, em uma região estratégica, muito bem localizada. O fato é que ela não se desenvolve e não conversa com seu entorno. É uma grande barreira que existe ali.

O que se propõe para esse reloteamento? À direita, a gente vê a proposta do Plano de Melhoramento, onde já estão definidas as ruas e onde estão as áreas públicas verdes ou institucionais.

As áreas públicas, então, deveriam corresponder, no mínimo, a 40% da área total. Pelo menos 10% dessa área deve ser reservada para programas habitacionais, o que equivale a 24 mil metros quadrados, ou cerca de 1.500 unidades.

Existe a previsão da possibilidade de se constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, exatamente para fazer com que essas terras sejam colocadas para o mercado, e os proprietários terão um prazo de dois anos para a implementação desse plano. Passado esse prazo, a Prefeitura adquire o direito de desapropriar essa área e promover a implantação desse plano.

Outro instrumento diz respeito à área que já é de propriedade da Prefeitura. A proposta é que 75% dessa área - que tem, mais ou menos, 180 mil metros quadrados – permaneça de uso público, com sistema viário, áreas verdes e institucionais, e que 25% seja para empreendimentos imobiliários. Esses empreendimentos imobiliários, no mínimo 80% de tudo que for construído deve ser para uso residencial e, no mínimo, 40% de tudo que for construído, para habitação de interesse social. Então, é uma proposta de reloteamento também dessa área pública.

O estoque é de 1.000.050.000 metros quadrados para uso residencial.

O projeto de lei propõe que a habitação de interesse social não consuma estoque.

Ela pode ser construído em qualquer lugar dentro da área da Operação Urbana, sem consumir estoques.

Existe uma proposta de criação do que chamamos de tipologia incentivada, que são apartamentos de até 45 metros quadrados, um banheiro e uma vaga para automóveis. Essa tipologia incentivada corresponde à metade do estoque residencial. Ou seja, 525.000 metros quadrados. E a tipologia livre, que são outros tipos de apartamento. Essa tipologia livre, a sua construção está vinculada ao consumo de estoques da tipologia incentivada. Ou seja, quem quiser construir um prédio de apartamentos de 80, 90, 100 metros quadrados, pode fazê-lo contanto que, ao mesmo tempo, faça um prédio com a tipologia incentivada.

O uso residencial: 800 mil metros quadrados de estoque e o consumo do uso residencial também estão vinculados ao consumo do estoque da tipologia incentivada.

Estamos propondo também uma cota máxima de terreno por unidade. Isso é, um pouco, o raciocínio inverso do que todas as nossas de lei de uso e ocupação do solo fizeram, que sempre propõem uma cota mínima.

Uma cota máxima, na verdade, quer dizer o seguinte: a cota máxima de estamos propondo aqui é de 30 metros quadrados. Isso quer dizer que em um terreno de 1.500 metros quadrados devem ser construídas, no mínimo, 50 unidades.

Então, é como se fosse uma meta para o empreendedor – ele tem de construir um número mínimo; tem de ter um aproveitamento racional daquele terreno. Isso acaba definindo uma área média da unidade habitacional, como a gente vai ver mais para frente. Isso nos ajuda a alcançar a meta de densidade populacional e construída, e não só de densidade construída, como é que o que a gente vem observando.

No mais, para a tipologia que não é incentivada, aquela tipologia livre, no máximo duas vagas de automóvel por unidade. O que exceder isso, será debitado do estoque e será pago. Qual é a meta aí? É desestimular o transporte individual e tentar alcançar um público alvo de média renda – lembrando que a tipologia incentivada é no máximo uma vaga.

Uma coisa importante que me esqueci de dizer, esse projeto de lei prevê que não é necessário, não existe um número mínimo a ser construído. Se alguém quiser construir um edifício, digamos, perto de uma estação de Metrô e não quiser oferecer vaga de estacionamento, ele pode fazê-lo, que é uma coisa, também, que a nossa Lei de Uso e Ocupação do Solo sempre previu. Ela sempre previu áreas mínimas para estacionamento. Estamos prevendo áreas máximas.

Aquele consumo vinculado de estoques, quer dizer, quem quiser fazer um prédio de tipologia livre ou um prédio comercial pode fazer, contanto que construa também outra tipologia incentivada. O objetivo é que isso obriga essa tipologia incentivada no início da Operação, quando os preços dos terrenos ainda não estão com um impacto muito forte de valorização.

— Ou seja, essa tipologia incentivada, que é voltada para um público de renda média - famílias menores, jovens que estão começando a vida, ou mesmo idosos aposentados, que não precisam de uma área tão grande – pode ser atendido já de início.

Qual a meta aí? É controlar a valorização gerada pela intervenção. Se a gente deixasse esse consumo de estoque da tipologia incentivada livre, o que provavelmente aconteceria é que todo estoque da tipologia livre seria consumido, a gente teria uma alta geral de preços e essa tipologia incentivada ficaria inviabilizada.

Ao longo daqueles eixos que falei, os usos não residenciais de maior impacto só podem se localizar naqueles eixos. Esse zoneamento não residencial, só nos eixos. Isso, de certa forma, tem por objetivo controlar, fazer com que esses usos não residenciais – esses grandes prédios de escritórios que acabam puxando muito a valorização da região – contaminem os preços dos terrenos residenciais.

Então, a meta é um controle relativo, é claro, da valorização gerada pela intervenção.

Aqui à esquerda, a tabela, são dados da própria Embraesp. A coluna da esquerda se refere à área privativa dos apartamentos e à direita, temos o número de vagas de

estacionamento oferecido.

A gente percebe que até 50 metros quadrados, ali na segunda linha, é oferecida 0,93 vaga, ou seja, uma vaga. Quando que essa relação começa a aumentar? Quando passa dos 50 metros. Quando a gente chega aos 120 metros quadrados, a gente vê que já começam a ser oferecidas 2 vagas por unidade. Por isso que adotamos aquele limite de 45 metros de área computável para a tipologia incentivada. Então, a gente sabe que o mercado está aderente a esse raciocínio.

No gráfico, a gente vê que, conforme vai subindo a cota máxima de terreno, nessa linha aqui de baixo, percebemos que o número de unidades residenciais diminui – ou seja, temos menos unidades consumindo mais área construída – e que são apartamentos grandes, para alta renda. Então, se a gente não propusesse nada, essa seria uma tendência da Operação Urbana.

O que estamos estabelecendo com essa cota máxima, é fazer com que se tenha mais unidades em um mesmo apartamento e mais unidades de tamanho menor, mais acessíveis, e com menor número de vagas.

Essas tabelas são muito chatas, mas acho que elas acabam ilustrando o que a gente quer dizer.

O objetivo é induzir o empreendedor a ter uma cota de terreno menor por unidade. Ou seja, produzir mais unidades de menor área, atingindo o adensamento desejável. E para isso, propomos um incentivo. Aqueles que atingirem uma cota mínima de 20 metros quadrados, não terão área de circulação – aquela área que dá acesso aos apartamentos, escadas, elevadores. Essa área deixará de ser computável. Ou seja, ele não pagará por essa área quando comprar o Cepac.

O que podemos ver na primeira coluna à esquerda, essas duas faixas demarcadas, é que se for adotada a cota de 15 metros quadrados, a cota máxima de terreno de 15 metros quadrados, teremos unidades com esse tamanho médio, 60, 62 metros quadrados, 69. Ou

seja, para o empreendedor obter o máximo de incentivos que a gente está dando e ter o seu retorno, que é o esperado do ponto de vista dele, é melhor ele fazer mais unidades de menor tamanho. Isso vai ao encontro de nosso objetivo. Realmente, queremos unidades de menor tamanho, mais acessíveis. Por isso que estabelecemos uma cota máxima de terreno de 30 metros quadrados por unidade, e um sistema de incentivos que vai aumentando à medida que vai abaixando essa cota máxima. Ou seja, quanto mais unidades ele constrói, maior é o incentivo dele.

E aqui são algumas simulações. Se ele adotar uma cota máxima de 30 metros quadrados, ele não terá benefício algum. É uma regra que ele tem de cumprir.

Vamos pegar aquela primeira linha ali. É um ensaio com uma tipologia mista. São dois prédios em um mesmo terreno. Se ele adotar essa regra, ele terá 67% de suas unidades com 90 metros quadrados, e 33% de suas unidades, com 156 metros quadrados. Quer dizer, isso já é voltado para um público de alta renda.

Vamos ver, agora, como é que fica, à medida que formos diminuindo essa cota de terreno. Se for adotada essa cota de 25, a gente vê que o número de unidades com área privativa de 92, já corresponderá a 56 metros quadrados, e 44% com 113 metros quadrados. A gente já viu que a área privativa está diminuindo.

Se a gente adotar a cota 20 metros quadrados, o que a gente tem? Menos da metade das unidades poderá ter 120 metros quadrados. A maior parte terá de ter 79. Ou seja, teremos um empreendimento misto com mais unidades de menor tamanho.

Uma cota de 15 metros quadrados, que também já é praticada pelo mercado. O que teremos? Apenas 1/3 desse empreendimento terá apartamentos com 140 metros quadrados, de alta renda, e teremos 2/3 com uma área privativa da ordem de 54 metros quadrados. Ou seja, a gente está buscando induzir o empreendedor a produzir unidades de menor tamanho e mais acessíveis.

Acabamos adotando, propondo no projeto de lei, que essa cota máxima variasse de

30 a 20 metros quadrados, e não a 15. Não que não seja possível fazer com 15. É perfeitamente possível. Com 20 metros, a gente tem um projeto um pouco melhor. Um projeto um pouco menos denso e um pouco melhor. Mas, enfim, o conceito é o que está adotado no projeto de lei.

Então, essa cota máxima de terreno tem por objetivo, só resumindo, fazer com que o empreendedor produza unidades de menor tamanho e, portanto, de menor valor e mais acessíveis.

O Sistema de Gestão, no artigo 59 é proposta a instituição do Grupo Paritário de Gestão. São oito representantes da Prefeitura e 8 representantes da sociedade civil.

A atribuição básica desse grupo de gestão é deliberar sobre as prioridades para a implementação do Programa e os respectivos recursos. Então, é o grupo de gestão que fala o que será feito primeiro, com o dinheiro que existir em caixa.

Aí cabe só uma observação. Junto com a Licença Ambiental Prévia, existe um Relatório Técnico do Decont, que é um Departamento da Secretaria do Verde, que traz uma série de recomendações. Entre essas recomendações, existe a criação de um sistema de indicadores do desempenho dessa Operação Urbana, que é para verificar se ela está atendendo ou não os seus objetivos. Então, esse sistema de indicadores terá de ser elaborado, feito.

Então, só para frisar que cabe ao grupo de gestão, além de definir onde será usado o recurso, de se fazer o monitoramento de seu desenvolvimento. Então, caberá ao grupo de gestão também elaborar esse sistema de indicadores e verificar se, ao longo do tempo, os objetivos da Operação Urbana estão sendo cumpridos.

Então, é isso.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Sr. Secretário Adjunto de Finanças, Antonio Paulo.

Queria fazer a primeira pergunta ao Sr. Antonio Paulo.

Bom dia. O senhor pode se identificar no microfone.

O SR. ANTONIO PAULO – Bom dia aos senhores.

Meu nome é Antonio Paulo, sou Secretário Adjunto de Finanças.

Antes de mais nada, queria pedir desculpas aos senhores. Tivemos um problema de agenda. Enfim, mas estou aqui.

Sou o Secretário Adjunto e represento o Secretário de Finanças em sua ausência, e é isso que estou fazendo aqui.

Gostaria de pedir desculpas e agradecer aos senhores pela compreensão.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Só para não incomodar a Secretaria de Finanças e colaborar com esta Casa, a que horas que a Secretaria começa a funcionar?

O SR. ANTONIO PAULO – Às 8h da manhã.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Liguei às 8h e não encontrei ninguém lá.

O SR. ANTONIO PAULO – Eu estava lá.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – E liguei às 8h30 e também não tinha ninguém.

O SR. ANTONIO PAULO – Mas, enfim, todas as pessoas podem confirmar que eu estava às 8h.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Não queria incomodar, por isso que eu queria saber a que horas, porque, daí, começo a ligar só a partir do horário.

O SR. ANTONIO PAULO – Não. O senhor pode ligar às 8h, que não vai incomodar ninguém.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Está ótimo. Muito obrigado.

O senhor gostaria de se pronunciar a respeito do projeto, em relação à Finanças do Município de São Paulo? Porque estava discutindo, agora, com os senhores que desenvolveram esse trabalho, que esses recursos - 2 bilhões – entrarão no Orçamento do Município.

R – Com certeza.

P – Então, acho que o senhor é uma peça importante para dizer, aqui, o que pretende com esse recurso, por que desse recurso.

É claro que o Planejamento é quem vai dizer, mas esse recurso, acho que cabe ao senhor usar uns minutos, aqui, para dizer.

O Planejamento apresentou a proposta urbanística e a proposta urbanística e a intenção que tem, dos recursos e valores. Tenho até umas questões a colocar.

Pelo projeto antigo, existiam cinco áreas sociais de interesse público para residência social. E nesse daqui só tem duas áreas. Houve uma modificação.

Mas antes de passar a pergunta para quem fez a explanação, muito bem esclarecida aqui, queria saber do senhor, representante da Secretaria de Finanças, esses recursos oriundos dos Cepacs, enfim, como é que o senhor vê isso daí.

O que o senhor tem a pronunciar, na audiência pública?

O senhor tem a palavra.

O SR. ANTONIO PAULO – Sou Antonio Paulo, Secretário Adjunto de Finanças.

Os recursos decorrentes das emissões dos Cepacs são arrecadados e investidos conforme orientação da própria SP Urbanismo em fundos de investimentos, atualmente, no Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal.

A Secretaria de Finanças efetivamente faz o controle dos recursos e a liberação desses recursos para as unidades conforme a disponibilidade financeira. Juntamente com a Secretaria de Orçamento e Planejamento – Sempla, mas existe, ou melhor, foi criada uma junta orçamentária financeira esse ano.

Agora, a aplicação dos recursos dessa emissão de Cepac, apesar de estarem em contas administradas pelo Tesouro Municipal, a sua utilização é conforme as operações urbanas. É a própria SP Urbanismo que comanda e é quem tem os representantes com qualidade para falar sobre isso.

Nós, na Secretaria de Finanças, não entramos no mérito da aplicação do recursos. Nós garantimos que não falte recursos, ou seja, se a arrecadação não está representando a expectativa inicial das pessoas que vão utilizar esses recursos, nós pedimos para que se segure um pouco.

Caso seja o contrário, ou seja, a arrecadação – no caso dos Cepacs – superem a expectativa, nós falamos “Ok, estão disponíveis mais recursos, podem acelerar os projetos”. É o máximo que a Secretaria de Finanças consegue fazer entrando nesse tipo de operação.

É lógico que participamos das conversas e das discussões todas sobre esses temas, mas a responsabilidade e, enfim, as pessoas mais competentes para falar sobre esse tema estão aqui: o pessoal da SP Urbanismo.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – É a primeira vez que o senhor vem aqui na Comissão de Finanças, não é?

O SR. ANTONIO PAULO – Na Comissão de Finanças sim.

P – O senhor vem de onde? Desculpe, o senhor trabalhava antes aonde?

R - Há mais de 15 anos sou funcionário do Tesouro Nacional.

P – Do Tesouro Nacional.

R – Exatamente.

P – Aí foi convocado pelo atual Sr. Prefeito?

R - Fui convidado pelo atual Prefeito para trabalhar aqui.

P – É bom para nos conhecermos, pois vamos nos ver muito, somos da Comissão de Finanças.

R – Com certeza, estarei sempre presentes com os senhores.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Eu queria justamente me aproximar um pouco mais para uma colaboração mútua, pois a Comissão de Finanças tem tudo a ver com a Pasta de V.Exa.

Registro a presença da Sra. Vereadora Marta Costa.

Dando prosseguimento ao questionamento, dou a palavra aos membros da douta Comissão de Finanças e, em seguida, os Srs. Vereadores convidados a participar da reunião. Se quiserem inverter a ordem, até porque contamos a presença do Sr. Vereador Paulo Frange que tem grande conhecimento da matéria. (Pausa)

Abrimos, então, primeiro aos Srs. Vereadores membros da Comissão, depois aos Srs. Vereadores convidados e, em seguida, às pessoas que participam dessa audiência pública.

Só não sei se fazemos a pergunta e já temos a resposta, ou eles anotam e respondem depois. Mais prático, da primeira forma? (Pausa)

Depois, se chegarmos ao tempo limite, reavaliamos.

Primeiro, vamos às perguntas e respostas.

Tem a palavra o Vereador Aurélio Nomura.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Obrigado, Sr. Presidente. Gostaria de até obter um detalhamento melhor, mas com relação à construção incentivada, qual o percentual de benefícios que tem?

Aqui fala que os senhores não estão computando a área circulável. Isso dá o equivalente a quanto: 20%, 30% do projeto?

Veja, na realidade, estamos deixando de cobrar Cepac nessa área e estamos permitindo que eles construam a mais um outro percentual.

Gostaria de saber qual o percentual da área construída no total e quanto que isso representa de economia em termos de valores para esses investidores?

O SR. VLADIR BARTALINI - Em termos gerais, a área de circulação de um pavimento equivale a, mais ou menos, 15% da área de um pavimento, isso num projeto genérico, 15% mais ou menos.

O que entendemos? Como estamos propondo um maior de unidades no mesmo empreendimento, é muito possível que tenhamos mais unidades por andar. Não vamos ter

aqueles quatro, ou dois, apartamentos por andar. Possivelmente, serão seis ou oito. Com isso, a área de circulação deve aumentar.

O que o projeto de lei propõe é que esse incentivo valha até se a área de circulação for, no máximo, 20% da área total do pavimento.

Então hoje temos 15%. Com esse aumento de número de unidades por andar, isso deve chegar , mais ou menos, 20%. É esse tanto a mais que estamos dando gratuitamente.

Claro, estamos deixando de arrecadar com o dinheiro da área de circulação, mas não podemos esquecer que estamos construindo mais unidades. Estamos promovendo até um (ininteligível)

O SR. AURÉLIO NOMURA – Eu gostaria até de ler o Artigo 43: “Os Cepacs poderão ser desvinculados se: § 4º - a desvinculação de Cepacs destinados à unidades habitacionais endividadas ficará limitada a 5% dos Cepacs vinculados a um determinado lote, sempre que os estoques já consumidos por tais unidades habitacionais forem inferiores a 400 mil metros quadrados”.

O SR. _____ - A questão de vinculação dos Cepacs é prevista nas outras duas operações urbanas. Foi até uma inclusão no projeto de lei da Faria Lima, onde houve a mudança, na verdade, para valer tanto na Faria Lima quanto para a Águas Espraiadas. Houve críticas de se vincular o Cepac ao terrenos, pois, às vezes, mudava-se o projeto não se usava o Cepac, e não podia desvinculá-lo. Por isso, foi permitida a desvinculação, foi até um artigo, muito adequado, incluído, na Câmara Municipal.

Nesse caso específico, como o Vladir colocou, você só pode construir num residencial – e residencial livre – caso já tenha havido vinculação no residencial incentivado.

Esse artigo é para evitar que a pessoa use de artimanha, do tipo, “Preciso vincular residencial incentivado para construir residencial livre, então, vinculo nos dois, no dia seguinte peço a desvinculação do incentivado, mas, na verdade, acabei burlando a norma”. Para evitar esse tipo de incentivo, se ele vinculou, só poderá desvincular caso tenha o equilíbrio: caso o

incentivado esteja maior do que os outros.

Foi uma forma de se evitar burlar a lei, ou seja, de fazer concomitante à construção.

E mais um esclarecimento: essa questão do uso incentivado ser vinculado foi uma forma de se evitar o que aconteceu em outras operações urbanas que saem fazendo o que interessa ao mercado, mas aquilo interessante à região – o adensamento de unidade de classe média – acaba sendo inviabilizado, e como o preço do terreno explode, você não pode construir aquelas unidades.

Hoje estamos, na Faria Lima, com esse problema, que todo o estoque não residencial foi consumido, sobrou estoque residencial e não se consegue fazer. E, quando consegue fazer, são 150 ou 200 metros quadrados, e vão morar uma ou duas pessoas. O que desejamos são unidades para aumentar o adensamento na região. Não queremos verticalização, queremos um adensamento.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Outra dúvida que tenho, até pelo que vi no projeto, não há um levantamento patrimonial histórico e arqueológico no projeto. Gostaria da manifestação a respeito.

Sabemos que existia o Estádio Nacional, se não me engano, era Comendador Souza, construído em 1938. E está em processo de tombamento, pelo que sei. Estava aqui, agora pouco, o nosso representante do Conpresp, que nos informava sobre o processamento de tombamento.

Mas, pelo que vemos nas plantas, ele estava inserido no contexto da Operação Urbana.

O SR. VLADIR BARTALINI - O estudo de impacto ambiental fez um levantamento de todas as áreas que os técnicos consideraram de interesse, independentemente de estarem com processo de tombamento aberto ou não, aqueles destacados por algum motivo. Esse relato está no estudo de impacto ambiental.

Nas reuniões do Cades, foi solicitado que se usasse dinheiro da operação urbana

atual para se fazer uma espécie de inventário de todos esses bens, e, assim, fosse passada essa informação ao Departamento de Patrimônio Histórico para que fossem todas as providências.

Esse estudo, de fato, não foi contratado porque havia dúvidas, o próprio grupo de gestão da operação urbana entendeu que não havia uma clareza se poderia ou não ser usado o dinheiro da operação urbana para esse tipo de ação.

De fato, nesse projeto de lei não está previsto. É uma falha. Poderíamos complementar, com a possibilidade de se utilizar recursos da operação urbana para fazer esse levantamento.

Só queria salientar – não lembro, de cabeça, todos os artigos, é claro -, mas está garantido que todas as propostas, sejam empreendimentos públicos ou privados – que estiverem no raio de abrangência de imóveis tombados, ou com processo de tombamento aberto, precisam passar pelos órgãos de proteção.

Pelo fato de estarem na Operação Urbana isso não quer dizer que eles podem ser aprovados automaticamente. Valem todas as regras. Se eles estiverem no raio de abrangência, têm de passar pelo DPH, Condephaat, e obter as devidas licenças.

Mas acho que esse estudo do patrimônio fabril, como já muitas vez foi falado, pode e deve ser incluído nesse projeto de lei.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Nós não vimos realmente no estudo exatamente essa questão do patrimônio histórico, até em processo de tombamento.

O SR. VLADIR BARTALINI – De fato.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Inclusive, Sr. Presidente, desde 2005 o Conpresp não se manifesta a respeito disso. Já mostra que, desde aquela época, já havia interesse que esse processo não prosperasse no Conpresp.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Exatamente. Não sabemos se, efetivamente, essas

áreas merecem ser consideradas do patrimônio histórico e, porquanto, inseridas dentro da possibilidade de ser construída nessas áreas.

Outro item que gostaria de mencionar diz respeito ao levantamento das áreas contaminadas. Sabemos que, ali, existem áreas extremamente sérias que estão altamente contaminadas e que vemos, nas glebas indicadas, a possibilidade de edificação, inclusive incentivadas.

Gostaria da manifestação dos representares.

O SR. VLADIR BARTALINI – Todas as áreas contaminadas, ou com suspeita de contaminação estão demarcadas no estudo de impacto ambiental e isso é de conhecimento da Secretaria do Verde, que emitiu a licença ambiental prévia.

O projeto de lei também prevê: qualquer construção em terrenos que tenham tido algum uso pregresso, com potencial de contaminação, devem ser feitas as investigações confirmatórias, enfim, e só a partir das conclusões dessas investigações é que o empreendimento poderá ser feito.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Mas me parece que essas áreas contaminadas constam, inclusive, aqui, dentro do site da Secretaria do Verde, da Cetesb – e é de domínio comum -, que essas áreas deveriam sofrer um processo de descontaminação.

O SR. VLADIR BARTALINI – Sim.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Mas a gente verifica que não existe nenhum projeto, ou uma nota sequer, que fale a respeito dessa questão da descontaminação.

Lá perto, temos até acompanhado, na operação urbana atual, também há construções em áreas para as quais não existe a comprovação da descontaminação e onde foram edificados inúmeros prédios.

Gostaria da sua manifestação novamente.

O SR. VLADIR BARTALINI – Poderíamos ver por dois pontos de vista. As obras públicas – a abertura de ruas...

O SR. AURÉLIO NOMURA – Não, particulares. Estou falando particulares.

O SR. VLADIR BARTALINI – Tudo bem. As obras públicas que tiverem de ser feitas em áreas contaminadas, essas áreas terão de ser descontaminadas, obrigatoriamente.

O SR. AURÉLIO NOMURA – O problema é que o pessoal está comprando área aqui em São Paulo, infelizmente, inúmeros prédios residenciais e comerciais, contaminados e a pessoa nem sabe. Posteriormente, começam a surgir problemas de saúde com relação aos moradores, às pessoas que ali circulam e, daí, o problema fica insolúvel, pois não há mais a possibilidade de se fazer a descontaminação.

O SR. VLADIR BARTALINI – Sim, depois fica difícil.

O SR. AURÉLIO NOMURA – É importante debruçar-se sobre a matéria, avaliar até que ponto existe, ou estão, os índices, se são alarmantes ou não, da contaminação e proceder à descontaminação; e não liberar-se as áreas para a iniciativa privada edificar e, depois, correr atrás para ver o que aconteceu.

Acho que existem algumas coisas que deveriam estar caminhando conjuntamente e é o que verificamos não constar desse processo, ou sequer em documento algum da Prefeitura.

O SR. VLADIR BARTALINI – Só esclarecendo, novamente, todas as áreas contaminadas ou com suspeita de contaminação estão demarcadas no estudo de impacto ambiental.

A licença ambiental prévia estabelece: qualquer empreendimento, seja público ou privado, que estiver sobre uma dessas áreas, terá de tomar as medidas necessárias.

O projeto de lei diz que deve ser cumprido tudo que a licença ambiental prévia estabeleceu.

Então pode não estar de forma direta no projeto de lei, mas, de forma indireta, está. Quer dizer, a Operação Urbana tem por obrigação seguir os termos da licença ambiental prévia e nós temos o mapeamento de todas as áreas contaminadas, ou com suspeita de

contaminação.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Me permita, não pode inviabilizar o projeto essas duas questões que o Vereador Aurélio Nomura coloca? Quer dizer, a contaminação é uma, em algumas áreas, e no caso do Conpresp, não temos bola de cristal. O Conpresp pode se reunir e falar: “Tomba a área e tombamento é zero a 300 metros”. Não pode inviabilizar o projeto?

Estamos trabalhando sobre hipóteses e a hipótese é se o Conpresp não aprovar. Estão lá há sete, oito anos. Não pode inviabilizar? Os proprietários estão cientes disso? Vendeu o Cepac, comprou, é dele, mas e quem vendeu não vai poder utilizar? Não é um projeto de risco?

O SR. VLADIR BARTALINI – Na minha opinião, não, pelo seguinte: o próprio mercado imobiliário, hoje, antes de comprar um terreno, faz essas investigações, exatamente porque sabe o risco que está correndo.

Vamos imaginar que alguém faça uma proposta para compra de um terreno e se verifique a contaminação ali. Evidentemente, o preço do terreno abaixo por conta dessa contaminação e dos custos que o novo proprietário terá para descontaminar.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Daí abaixam todos os valores: Cepac, tudo.

O SR. VLADIR BARTALINI – Abaixa para todos aqueles imóveis especificamente. Essas áreas contaminadas, ou com suspeita de contaminação, estão demarcadas, mas não são no território inteiro. Elas estão localizadas.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Vamos a algo mais identificado: o Conpresp, por exemplo, não seria melhor ouvir o Conpresp para, depois, votar esse projeto. O Conpresp deve ter contato lá e está ligado.

O SR. VLADIR BARTALINI – O Conpresp não faz deliberações prévias. Ele sempre trabalha assim: se estou num raio de tombamento, você me manda sua proposta e eu

avalio se aprovo ou não. Previamente não existe. Nesse raio de 300 m não quer dizer que não possa ser construído nada. Quer dizer que precisa ser avaliado pelo Conpresp. Então não existe um tombamento por antecipação.

P – Mas já está no Conpresp o tombamento de 2005.

R – Então, veja: tudo que estiver no entorno disso, deverá passar pelo Conpresp. O Conpresp pode aprovar, eventualmente.

P - Aí cabe ao Poder Legislativo procurar o Conpresp e saber o porquê está lá desde 2005, não é verdade?

R – Sim.

P - Na verdade, tem os interessados. O Vereador Aurélio Nomura foi Presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, quer dizer, está a par dessa área e, de fato, está passando o conhecimento para a de Finanças, que não é uma comissão temática. Mas é importante, afinal, pode inviabilizar tudo que estamos discutindo na questão financeira.

O seu companheiro gostaria de se pronunciar.

O SR. VLADIR BARTALINI - Um último esclarecimento, só para dar um exemplo. Ali, onde era a antiga fábrica Matarazzo, na avenida Francisco Matarazzo, temos imóveis tombados, ali, as chaminés, a casa do electricista.

Os senhores podem perceber que, ali, ao lado, estão surgindo empreendimentos. Esses empreendimentos foram avaliados pelo DPH que disse: “Tudo bem, está no raio de proteção, mas concordo com a construção uma vez que essa construção não vai prejudicar os imóveis tombados”. Então foi feita uma análise prévia.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Mas acontece que eles não fizeram nada ainda. Quer dizer, eu só estou falando a respeito do que aconteceu.

Mas em relação a essa proposta: está desde 2005 parado.

O SR. VLADIR BARTALINI – Sei, mas acho que precisaria verificar com o DPH.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Estou dizendo porque, como Vereador, é

difícil votar numa proposta sem saber o que, de fato, aconteceu, tanto na questão da contaminação, como do tombamento.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Até mesmo nesse sentido, ali próximo, tem a casa de torrefação, na avenida, que está tombada e eles a estão derrubando. Já derrubaram metade da casa e, internamente, está totalmente destruída.

Então acho que isso tudo precisa ser discutido, ou seja, destruindo um imóvel já tombado.

Agora, estamos falando de um projeto que está em processo de tombamento e, dificilmente, uma vez derrubado tudo, você inviabiliza de, posteriormente, tomar aquele imóvel porque ele não vai existir mais, absolutamente nada. É por isso que estamos questionando.

O SR. _____ - Com licença, só para complementar a resposta do Vladir, só para esclarecer: a área do Estádio Nacional não está prevista como área de transformação.

Então se for tombado, seria só envolvê-lo, por isso que o Vladir comentou do entorno. A área toda que será transformada, não estamos prevendo qual aprovação da operação Água Branca, com esses estoques, não quer dizer que todos os terrenos terão prédios lá. A transformação será de 15% da área total da operação. Não é porque uma área ou outra fique, por ter uma contaminação muito grande que inviabiliza a construção de empreendimentos, não viabiliza o projeto. Água Branca como um todo, vai precisar apenas de 15% da área total que dentro da área para que seja consumido esse estoque.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Quando se avaliação, vamos arrecadar 2 bilhões de CEPAC. Existem várias alternativas. Quero fazer uma coisa contrária. Sem levar em consideração essa questão que levantei, mas fazendo uma coisa proativa. Quando foi feito o CEPAC na Água Espraiada, previa se de 500 a 600 milhões e arrecadou 1bilhão e 600 mil. Nesse caso está prevendo 2 bilhões. Mas com essas que estamos falando, a tendência é reduzir. Os projetos que estão sendo pretendidos para serem executados sofrerão um

processo de falta de recursos, não serão realizados. Acredito que estamos colocando o carro na frente dos bois. É importante fazer essa avaliação primeiro para efetivamente termos essa condição de que vamos arrecadar dois bilhões. Se estamos fazendo o projeto e até hoje a Operação Urbana Água Branca, não foi para frente por falta de recursos, só recentemente, conseguiu 150 milhões, o projeto de drenagem que terminou agora e ainda está em licenciamento, está aí uma série de coisas, entra essas questões. Nós com certeza não iremos arrecadar dois bilhões. Então vamos ter um problema de discutir e rediscutir essas questões dos projetos que estão alinhados com a operação Água Branca. Mesmo porque não se pode gastar nenhum recurso a não ser aqueles projetos elencados dentro do projeto.

O SR. PAULO FRANGE – Apenas complementando, e poderia responder a pergunta de uma vez. Estamos aqui vendendo um produto. O mercado que compra está sentado aqui ao lado. Pergunto: tem mercado para vender tipologia incentivada naquela região? Porque a quantidade é muito grande. Conheço bem a região, tem comércio, alguém compra apartamento, um pouco mais de 40 metros onde está cravado, que terei um sanitário, um dormitório? Tem de ser alguém que seja, no mínimo idoso, pós-menopausa, ou alguém que seja estéril, porque não cabe berçinho e não pode ter família, porque se pai vier morar em casa não cabe. Terá de vender o terreno. Vai estar financiado em 20 anos e não vai ter comprador nunca mais para isso. Há mercado comprador para isso. Aqui é uma parceria pública privada, pessoas não entendem isso. Isso é uma PPP. Vem dinheiro privado e eu construo. Isso aqui é uma parceria pública privada. A primeira parceria pública privada do Brasil, não deu certo há mais de três séculos. Foi as Santas Casas de Misericórdia. Fizeram o papel de governo durante 300 anos e hoje, todo o mês, avisamos: olha estão devendo 14 bilhões e ninguém cuida das Santas Casas, mas eles vão atendendo. E fazemos de conta que faz programa de governo de saúde. Aqui a mesma coisa. Vamos fazer um projeto bonito, urbanístico, quando o Vládir apresenta, o pessoal fica apaixonado de ver as pontes, tudo e tal. Aí pergunto: o mercado compra? Eu não compraria nem deixaria nenhum dos meus

funcionários comprar uma tipologia incentivada nessa área. Em hipótese nenhuma, até porque nobre Vereador vai ter passagens para pedestres na ponte. Se ele cruzar a pé a ponte, do outro lado, irá comprar dois dormitórios, com duas vagas, bem melhor e muito mais barato de cá e a diferença é uma ponte que dá para ir de pedestres e a boca do Metrô sairá do outro lado também. Tem comprador para isso? A minha opinião da região. Não tem! Para tudo isso que estamos colocando a venda. Não tem. Pode ter para alguns predinhos de tipologia incentivada. Do contrário acredito que não tenha. Gostaria de ouvir a opinião do segmento do setor que conhece essa matéria. Será que compra? Essa pergunta do nobre Vereador Aurélio, só entrou dinheiro Vlado, nessa operação dos últimos três anos porque não tinha onde mais construir São Paulo, com estoque. Os estoques foram acabando nos bairros, como Aclimação, toda essa região aqui, Ipiranga. Foi acabando os estoques e o único lugar que tinha era por lá, e aí o pessoal começou a fazer por lá. Acabou o estoque lá também. Então temos de aprovar a lei. Estamos correndo atrás do rabo. Essa é nossa posição de acompanhar esse mercado. Estamos andando em São Paulo onde pode construir. E a iniciativa privada está indo para Guarulhos, Poá, Arujá. Não temos estoque m, não oferecemos condições para trabalhar.

O SR. VLADIR - O preço que paga, a estimativa de dois bilhões é com um pouquinho acima do preço mínimo de CEPAC, 700, a 800, paguei 750 a 900. Esse é um preço bem compatível. É um preço mínimo. Não é um preço que viabilize. Foi feito estudos, por meio de métodos evolutivo. Verificamos o quanto poderia vender no mercado os equipamentos. Vê quanto custa, tira o custo do terreno e você acha quanto pode chegar ao preço de CEPAC e colocando de acordo com a região que tem uma variação, por isso que também muda o fator de conversão em cada um dos setores que é diferente, porque o valor do terreno é diferente em cada um dos setores. A expectativa de receita é ligeiramente conservadora. No caso da Faria Lima, o valor mínimo foi aprovado na lei, era menos de mil reais. O último leilão foi 4 mil a três anos atrás. Águas Espraiadas foi 300 reais, hoje, no último leilão foi 1250 o preço do CEPAC. O leilão irá fazer, a forma de colocar, de distribuir e lógico que a Operação Urbana não

é algo para durar, obter as receitas no dia seguinte. Vai ao longo. Respondendo ao nobre Vereador Paulo Frange, fizemos expectativa. É lógico, que para o mercado têm mais valor vender livremente. Mas se for livremente, vai sair como tem saído lá os apartamentos residenciais local, 120, 150, com preços quase de 1 milhão de reais e com pouco adensamento. Por isso a vinculação. Pode ser que a margem de lucro do empreendedor seja menor incentivado ou em relação ao outro. A questão de comprar foi feito estudo e verificamos, por exemplo, HIS é mais simples do que isso, inclusive, do ponto de vista de banheiro, vaga. E você coloca as pessoas no HIS, HMP, muitas vezes, com essa tipologia. O que estamos buscando é esse mercado de classe média, onde você consiga viabilizar esses empreendimentos. A questão também se tem mercado, é que mercado existe. Principalmente se for perto do Metrô, principalmente casais jovens, no máximo com um filho, porque abre mão da metragem, do conforto, da comodidade de morar em um local, onde tem toda infraestrutura. Apesar do outro lado do rio, ser mais barato, hoje já é bem mais barato, não evita que continuará sendo mais valorizada aquela região e por isso que a metragem é menor e tem um preço de venda melhor. É algo que podemos ver, que empreendimentos de alto padrão, custando 600, 700 mil em regiões nobres com essa tipologia. Por isso não colocaram dois banheiros, duas vagas, porque aí você pegaria casais mais abastados. O preço seria bem mais caro. Quanto mais conforto, quanto mais metros quadrados, quanto mais banheiros, quanto mais vagas, vai aumentando o custo desse empreendimento. Aí o público que será utilizado a comprar esse apartamento também muda. Por isso que foi feita essa tipologia e foi estudado exatamente a viabilidade. Quando coloca o preço mínimo em 700, 800, talvez por causa disso o preço mínimo, é um valor menor, porque você considerou, pegou o preço como mínimo não incentivado. Fizemos a conta, verificamos o quanto poderia vender e acreditamos ter demanda, inclusive está crescendo. Último senso demonstra isso. O número de pessoas casais sem filhos, pessoas mais velhas, que os filhos já foram embora, casais mais antigos, solteiros e essas pessoas geralmente buscam onde você tem uma estrutura, transporte fácil. E

normalmente na região central, por essa razão está crescendo muito a região central.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Quero anunciar o regresso do nobre Vereador Milton Leite que estava de licença médica e toda essa Câmara Municipal de São Paulo torceu para que tivesse um bom retorno. Bem vindo.

Tem a palavra o nobre Vereador Milton Leite.

O SR. MILTON LEITE – Srs. Vereadores estou retorno hoje, graças a Deus, desde de 19 de janeiro, uma luta terrível contra a doença que assusta adversa esse País,. Brigar contra o Câncer não é fácil, mas último exame que fiz ontem, está tudo ótimo. Graças a Deus. Estou retornando aqui para a luta diária. Foi uma luta terrível. Principio de infarto, lutar contra tumor e vencer em tão curto tempo. Não desejo isso para ninguém. Nem para o pior inimigo, se eu tenho algum na vida. Assim retorno a esta Casa hoje às atividades normais para compartilhar com V.Exas. do nosso trabalho junto à população de São Paulo. Aos amigos vereadores, as Sras. e Srs. aqui presentes, estou em atividade.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Muito bem vindo nobre Vereador. Fez falta ao parlamento a presença de V.Exa.

Com a palavra o nobre Vereador Ricardo Nunes.

O SR. RICARDO NUNES - Muito obrigado Sr. Presidente, aproveitando o ensejo para dizer da alegria do retorno do nosso amigo nobre Vereador Milton Leite, ainda mais assim, alegre, moreno, exuberante. Fico feliz.

O SR. MILTON LEITE – Quando entrei em licença, dia 19 de janeiro com 129 quilos, hoje 113 quilos. Para alguma coisa serviu, perdi mais de 15 quilos. Espero não recuperá-los.

O SR. RICARDO NUNES – Tenho algumas dúvidas aqui, a apresentação foi bastante rápida, se puderem me ajudar primeiro, no entendimento de que foi rápido e não me detenho do conhecimento como nosso amigo Paulo Frange. Foi falado aqui que será criado ou já existe um fundo imobiliário. Esse fundo, e temos o fundo da habitação. Existe algum motivo

para esse fundo imobiliário estar apartado do fundo municipal de habitação. Falarei da questão da habitação, ai vocês respondem, depois passarei aos outros itens para ser rápido. Na apresentação existe aqui a previsão de 1500 unidades habitacionais, e a pergunta que faço com relação a isso é o seguinte: existe estudo com relação a demanda para essas 1500 unidades habitacionais? Os moradores da Água Branca serão beneficiados, ou isso é com relação a aérea expandida de atuação da operação?

Então isso é com relação à questão habitacional. Se puder me responder, tenho mais dois itens, rapidamente, para falar.

R – Esse fundo imobiliário não é um fundo público. Na verdade o problema dessa gleba da Pompeia é que era um loteamento feito há mais de 50 anos – década de 50 – em que a Prefeitura nunca recebeu aquelas ruas, nunca aceitou o parcelamento. Esse problema exige um reparcelamento. As ruas lá, que são ruas sem saída, não interessam para o sistema viário da Prefeitura, que não se interessa por aquele parcelamento da forma como está.

Hoje aquelas terras têm mais de 70 herdeiros que não conseguem se unir para fazer o parcelamento da forma correta, que a lei de parcelamento exige desde a década de 70. Há uma lei prevista aqui na Câmara, da década de 70, que diz que a Emurb deve fazer esse reloteamento, mas a Emurb teria de desapropriar essa área e precisaria de um investimento de milhões de reais, para depois revender. O Antonio Paulo de Finanças não dá esse recurso para fazermos esse investimento.

Então foi criado um incentivo. E esse fundo imobiliário seria uma forma de permitir que eles se unam e esse fundo imobiliário seja responsável pelo parcelamento. Porque para fazer o parcelamento precisa ser um único proprietário, 70 pessoas juntas não conseguem parcelar uma área. Então eles precisam reagrupar. Previmos a possibilidade de fundo porque às vezes, desses 70, tem gente no exterior, gente sumida e falta um pedacinho. Isso vai permitir que a SP Urbanismo desaproprie esse pedacinho e entre no fundo. Autoriza a SP Urbanismo a desapropriar só o que precisar. Quer dizer, faltou alguém, não está conseguindo,

não resolveu, entraríamos para fazer. Então esse fundo não tem nada a ver com fundo de habitação. Será um fundo de investimento imobiliário privado, para fazer o reparcelamento de lá.

O SR. PAULO FRANGE – Fundo imobiliário privado?

R – Fundo de investimento imobiliário.

O SR. PAULO FRANGE – Mas está dentro da operação?

R – Não. Autoriza a SP Urbanismo a participar desse fundo. É isso que a lei faz.

O SR. PAULO FRANGE – Complicado isso aí.

R – Complicado. O fundo imobiliário... Se não tivesse a SP Urbanismo para autorizar, nós não precisaríamos autorizar. Os proprietários poderiam se unir e serem sócios, mas como a ideia é de que talvez falte desses 70 herdeiros, algum não consiga entrar nesse fundo.

Preferimos um fundo, porque o fundo de investimento imobiliário é comprado pela Comissão de Valores Imobiliários. É como se fosse uma empresa aberta em que você tem incentivos, custos menores de gestão e tributários. Quem aplica no fundo de investimento imobiliário hoje, inclusive, todos os bancos vendem, o investimento é isento de Imposto de Renda, então seria uma forma de desenvolver a região e que eles criariam. Se eles criarem com 100%, a SP Urbanismo não participa.

Então a lei prevê a permissão para a SP Urbanismo, se estiver faltando alguém para reparcelar, nós entramos reparcelando e após dois anos, caso eles não consigam se unir, a SP Urbanismo possa fazer o reparcelamento.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Dentro da pergunta do Vereador Ricardo Nunes, parece que há 22 proprietários dentro do terreno que pagam IPTU e estão em dia. Quem são esses 22, o senhor tem a relação deles?

R – Temos o número de contribuinte, não sei o nome deles. Apuramos isso, só que desses 22, às vezes, a pessoa faleceu e tem herdeiros.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Temos informações que desses 22, há fundo de investimento, uma série de... Não são proprietários que estão lá com a casinha. São pessoas que não são “zé mané”.

Então podemos requerer à Secretaria de Finanças que encaminhe os 22 proprietários que tem o IPTU em dia. Nome, CPF, enfim, todos os dados que o senhor puder para passar para a Comissão a análise, por favor. Temos interesse e queremos saber quem são e por que estão lá.

Tem a palavra, para concluir, o Vereador Ricardo Nunes.

O SR. RICARDO NUNES – Sr. Presidente, com relação a essa questão do fundo imobiliário, um Vereador de primeiro mandato, às vezes pode falar besteira, mas quero ficar à vontade para poder falar. Se puder pedir para nossa assessoria dar uma olhada nisso e me passar depois, qual o teor, porque pode ser que a Comissão possa fazer alguma ressalva com relação a isso.

A questão da criação desse fundo imobiliário, do jeito que está, quero um estudo da Secretaria com relação a esse item da lei, no projeto da Operação Água Branca, para depois podermos conversar sobre isso.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – A Secretaria entendeu o requerimento do Vereador. É da lei, do instituto, da fundação, qual a função...

O SR. RICARDO NUNES – Não. Na operação, Sr. Presidente, está previsto o fundo imobiliário. Isso tem uma relação muito profunda com a nossa Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Não há dúvida. Concordo com V.Exa.

O SR. RICARDO NUNES – Precisaríamos que a Comissão nos subsidiasse de informações com relação a esse item. A Comissão possivelmente encaminhar com relação a isso.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – O Adriano já tomou nota e vai tomar as providências cabíveis para entregar a V.Exa.

O SR. RICARDO NUNES – Com relação as 1.500 unidades habitacionais, o número 1.500 é por causa de algum estudo de demanda, e só complementando, atende a demanda só do setor ou da área expandida?

R – Vou passar para o Vladir (?) responder, mas gostaria de colocar à disposição, podemos encaminhar esclarecimentos adicionais explicando a questão do fundo, especificamente, esse antigo para auxiliar.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Agradecemos. Que o senhor encaminhe o mais rápido possível. Peço rapidez porque a intenção do Governo é votar isso no mês de junho. Estava comentando com o Vereador Nomura, a questão do patrimônio histórico também, seria bom ter todas essas informações para que os Vereadores possam ficar tranquilos para a votação.

R – Encaminharemos informações adicionais com base nas perguntas, para auxiliar na deliberação dos senhores.

(NÃO IDENTIFICADO) - Com relação à habitação de interesse social temos hoje uma demanda muito baixa. Havia favelas antigamente, a última removida da região é a Favela do Sapo. E se não me engano, são 80 famílias que estão listadas pela Secretaria da Habitação, que devem ser atendidas dentro da área da Operação Urbana Água Branca. Então a demanda é muito baixa.

Esses 40 mil metros quadrados de terreno que estamos reservando, já de início, seriam suficientes para construir algo em torno de 2.500 unidades de habitações de interesse social dentro da área da operação urbana. Não seria para atender uma demanda atualmente existente, mas de criar oferta de habitação de interesse social dentro da área da operação urbana.

Esses 40 mil metros quadrados dentro da operação urbana e há terreno reservado para isso. E pode-se usar recurso da operação urbana para reurbanização fora da operação urbana também.

O SR. PAULO FRANGE – Do perímetro expandido, Casa Verde?

R – Do perímetro expandido. Exatamente.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Antes da próxima pergunta, gostaria de informar a presença, desde o início da audiência, da Sra. Márcia Maria Terlizzi, Diretora de Planejamento da Sehab, que poderá responder questões referentes à Habitação.

Tem a palavra o Vereador Ricardo Nunes.

O SR. RICARDO NUNES – Essa questão das 1.500 unidades habitacionais, e percebemos que a demanda não corresponde, o senhor poderia nos enviar algo resumido, para podermos entender?

R – Pois não.

O SR. RICARDO NUNES – Com relação à apresentação, vocês estão liberando a área de estacionamento? Se não houver o número de vagas de estacionamento conforme a lei determina, área construtiva por número de vagas, e estou percebendo, como já falou anteriormente o Vereador Aurélio Nomura, com relação à área circular, ou seja, há bastantes vantagens e o valor do Cepac não contempla esses benefícios. Queria entender porque tantos benefícios, porque o Cepac é para aumentar o potencial construtivo, mas essa questão da diminuição da área circular, diminuição do número de vagas, é um excedente de benefícios que não está sendo remunerado, no meu ponto de vista, à priori, por conta da emissão do Cepac.

Só para concluir, o Dr. Antonio Carlos comentou que um apartamento de 120 metros quadrados, lá na região, custa 1 milhão. Fiz uma continha rápida e dá 8.333 reais o metro quadrado. E o valor do Cepac é de 800 reais. Pergunto: não está havendo um desequilíbrio muito grande com relação ao valor do metro quadrado daquela região e o valor do preço mínimo do Cepac? Lógico, isso vai para leilão, mas o preço mínimo... Então é uma coisa para avaliar e ainda mais considerando que o valor de Cepac, do valor de mercado, que o senhor falou agora, ele dispensa o atendimento do número de estacionamento, dispensa o

número mínimo de área circular.

Eram essas as observações. Agradeço.

R – Vamos encaminhar os estudos que temos de demanda de habitação de interesse social, principalmente no perímetro expandido. Temos esse dado e vamos fornecer.

Com relação ao incentivo da área de circulação, um dos objetivos foi otimizar a utilização do Cepac. O interesse é que haja um adensamento. Conseguir ter produtos mais acessíveis e, portanto, maior oferta desses produtos. O ideal seria que o Cepac fosse utilizado para produzir a unidade residencial de fato e não computar essa área de circulação.

Podemos ter, num primeiro momento, uma perda de receita, mas que vai ser compensada pelo aumento do número de unidades e pela otimização de toda utilização da infraestrutura. Sempre temos de levar em conta que uma parte da economia disso tudo vem do recurso de Cepac e a outra vem da própria melhoria da utilização da infraestrutura da área. Aumentar o adensamento em área de boa infraestrutura é bom para a Cidade como um todo, mesmo do ponto de vista econômico. Mesmo que isso signifique que a operação urbana arrecade menos do que poderia arrecadar. Então tentamos fazer esse equilíbrio.

O SR. PAULO FRANGE – Permita um aparte, Vereador Ricardo Nunes, aproveitando a presença da Márcia, aliás, a Comissão de Finanças está muito mais prestigiada do que a nossa de Política Urbana, nunca tivemos tanta oportunidade de perguntar.

Márcia, há 16 favelas nessa área expandida que o Vereador Ricardo falou, e duas do lado de cá. Nós temos o cadastro? Porque a última vez que o Vladir apresentou isso na Uninove, algumas pessoas estavam inscritas e não puderam falar, não está claro o perímetro exato de cada uma. Por exemplo, tem lugar que passa linha onde está o perímetro e a favela também está do outro lado. Então há um problema de delimitar no mapa. Nos fomos lá também e tivemos dificuldades.

A pergunta que faço é: nós temos essa demanda inscrita? Sabemos exatamente quais são as pessoas que moram e vão ser beneficiadas na área expandida, em

reurbanização, temos a demanda, o cadastro?

A SRA. MÁRCIA MARIA TERLIZZI – O cadastro das famílias ainda não se iniciou, porém temos um estudo realizado, com base no Habisp, em todas essas favelas, delimitado, temos isso no site da Sehab, em que disponibilizamos a ficha da favela, informações disponíveis, o contorno dela no mapa e essas informações estão acessíveis ao público.

O cadastro efetivo não foi realizado, principalmente, essa é uma prática em todas as nossas intervenções, porque a partir do momento que se cadastra gera uma expectativa na população a um grande adensamento, e hoje uma favela que tenha 200 passa a ter 500 no dia seguinte. Então procuramos cadastrar só quando realmente formos intervir.

O SR. RICARDO NUNES – Tudo bem que a gente quer entender porque os 1.500. Podia ser dois, 500, 10, tem de haver algum sentido.

Concedo aparte ao Vereador Wadih Mutran.

O SR. WADIH MUTRAN – Sr. Vladir, todas essas benfeitorias, na zona Norte só vai abranger a Casa Verde?

O SR. VLADIR BARTALINI – Uma parte do Bairro do Limão e da Casa Verde.

O SR. WADIH MUTRAN – Vila Maria e região nada?

O SR. VLADIR BARTALINI – Vila Maria já está um pouquinho mais a Leste.

O SR. WADIH MUTRAN – Mas faz uma estradinha lá para pegar alguma coisa para a Vila Maria, senão quando eu chegar lá o povo me bate.

O SR. VLADIR BARTALINI – A Prefeitura tem outro projeto que está sendo estudado, que é do Arco Tietê. No Arco Tietê a Vila Maria está contemplada.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Tem a palavra o Vereador Paulo Fiorilo.

O SR. PAULO FIORILO – Tenho só duas observações, são rápidas. Só para esclarecer, as negociações se dão sempre por pregões, é isso? Em algum momento não foi por pregão?

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Sou Diretor de Gestão

e Finanças da SP Urbanismo. Sou Procurador do Município há 13 anos e funcionário público há mais tempo.

É sempre através de leilão. A lei da CVM, a instrução da CVM que tem a questão de Cepac, a legislação permite também o pagamento de obras com o Cepac. E isso foi utilizado na Operação Faria Lima, nos túneis, porque não houve arrecadação suficiente para pagar.

O SR. PAULO FIORILO – Então não foi feito pregão e foi permitido...

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – O pagamento de obra tem de ser pelo preço do último leilão. É que às vezes você coloca em leilão, por exemplo, 200 mil títulos, aí não consegue vender os 200 mil, só consegue vender 50 mil e você precisa dos 200 mil para fazer a obra planejada. Então permite que se o contratato aceitar você paga a obra com Cepac, mas pelo preço do último leilão.

O SR. PAULO FIORILO – Isso ocorreu quando?

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Isso aconteceu nos túneis, no final do Governo Marta, da Rebouças, que o custo da obra era maior. A venda de Cepac começou a ser feita em 2005. Então não havia recurso e tinha um valor a pagar, então utilizava.

O SR. PAULO FIORILO – Isso também pode ocorrer nas próximas operações?

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – No caso da Água Branca, como várias obras já estão em andamento, da operação urbana que já existe, dificulta mais, mas pode acontecer eventualmente.

O SR. PAULO FIORILO – Só uma coisa, com relação à questão da utilização dos recursos no perímetro expandido, minha dúvida é a seguinte: já há definição das áreas que serão beneficiadas nessa extensão? E as HIS, já há algum projeto em andamento no âmbito da operação?

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – No perímetro

expandido não há nenhum projeto de HIS ainda em andamento. Localizamos as favelas com base no Habisp, que a Márcia falou. Então temos a localização das favelas, são esses pontos que estão demarcados que, em princípio, seriam aqueles núcleos que seriam atendidos.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Passo a palavra e as boas vindas ao Vereador Milton Leite.

O SR. MILTON LEITE – Sr. Presidente, Srs. que compõem a Mesa, a primeira dúvida que me suscita na Operação Urbana como um todo, em 7 de janeiro, se não me engano, ou fevereiro, o Sr. Prefeito fez um chamamento público para o Arco do Tietê, o Arco do Futuro. E pelo que me consta há uma área de intersecção, sobreposição desta área.

Então suscita uma dúvida quanto à segurança jurídica do que vamos fazer. Ele tem um chamamento público, vários se habilitaram para esse chamamento, mais de 40 escritórios até onde tomei conhecimento, grandes conglomerados atenderam o chamamento público do Arco do Futuro, que seria o maior investimento dessa gestão.

A primeira dúvida é: como vai ficar esse chamamento com essa sobreposição? Ou aquele está prejudicado ou votaremos, quando vier o Arco do Futuro, teremos um problema para resolver. Veja o que estamos dizendo: o Arco do Futuro está aqui encima da área. Se eu votar aqui estou seccionando aquilo que os escritórios hoje estão estudando.

Qual seja? Há uma perda de uma área significativa, de investimentos e de arrecadação, para o Arco do Futuro. Não terei dois investimentos nesse mesmo orbital. Esse é o primeiro problema que vejo. Se estiver prevista a venda de títulos ou eventuais Cepacs, então, estou tendo uma sobreposição de negócios.

Por que estou chamando a atenção sobre isso? Porque há vários escritórios, até pequenos, que estão habilitados e despendendo gente e recursos. Essa é uma opinião pessoal. Vejo um prejuízo para eles e para a sociedade. Há que se chamar essas pessoas para dizer que nessa área vai-se votar a Operação Urbana e fazer um aditamento no chamamento do Sr. Prefeito. Porque vai causar prejuízos a terceiros. As pessoas vão entrar

com uma ação de reparo de danos.

Existe uma proposta que devemos votar a qualquer momento e o Arco do Futuro está no *Diário Oficial*, foi chamado e vamos fazer o que com aquilo? As pessoas estão trabalhando, gastando e investindo em estudos. Os grandes conglomerados deste País e do mundo estão investindo em estudos significativos para o Arco. Agora, não há dois dinheiros. O mercado imobiliário vai comprar Cepac, a 800, hoje. Esse orbital ou vai para lá ou vem para cá. O que vejo fica na Operação Urbana, que é o que sai primeiro. Mas, os escritórios estão tendo prejuízo. Hoje, a Prefeitura está se expondo a prejuízo e causando dano a terceiros, como está feito o chamamento.

Não sei se o senhor está entendendo minha colocação. Há um chamamento na rua. As pessoas estão trabalhando e acreditando que o que for feito para essa região, terá retorno, caso a proposta delas seja a vencedora ou a melhor qualificada. Mas, há de haver uma vencedora, uma vez que há um chamamento.

Quer dizer, o estudo é norteado e, de repente, estamos discutindo a Operação Água Branca. Entendo que deva prevalecer o que está aqui. Mas, naquela planta chamada há uma sobreposição ou intersecção – como vocês queiram.

Esse é o primeiro ponto que temos de esclarecer à opinião pública. Cobro de público, uma manifestação, porque por trás dos escritórios, existe gente. O senhor entendeu, Sr. Presidente e Srs. Vereadores? A Prefeitura fez um chamamento público de estudos com relação ao Arco, que é a mesma área. O Arco é muito maior, mas há uma sobreposição de área em cima disso aqui.

O sujeito que faz um estudo prevendo uma arrecadação lá ou aqui, pode ter uma perda significativa de tempo e de dinheiro. Alguém pode dizer que perdeu o estudo, porque causaram um dano dessa área. Esse é o primeiro ponto, o segundo é uma manifestação minha, pessoal.

Acho que a Câmara, não só nessa Operação Urbana, assim como em outras, deve

ajudar o mercado imobiliário – aquele que puder –, permitindo que ele invista os recursos comprando Cepacs. Temos de facilitar o que puder às empresas consultoras, dentro da legalidade e moralidade, para que possam investir aqui para que não percamos investimentos em cidades circunvizinhas, que estão levando os investimentos imobiliários, isto é, tirando da cidade e levando para a região e outros Municípios.

Não se investe mais na Capital, porque está saturado, não temos terreno. Quando um Presidente pede um cadastro deste ou daquele terreno, é porque não há mais terreno para investir. Isso indica uma saturação de mercado e se colocarmos dificuldade, o mercado imobiliário, simplesmente, vai para outro lado. Quando se faz uma Operação Urbana, o objetivo é arrecadar recursos para que seja investido em obras. Quando se fala em 1.500 unidades, não entendo a singela pergunta do Vereador Wadih. O Arco do Futuro atinge a Vila Maria, essa é uma questão. O chamamento público que está na rua mostra isso. Vão desapropriar até à divisa da sua casa. (Risos) Essa é uma questão que pode ser atendida.

Agora, foi falado sobre habitação. Pretendo colocar uma emenda para alterar a poligonal. Qual seja? Levamos paralelo a um córrego e vamos subindo o morro. Quando foi feita a Operação Urbana, que expandiu a Água Espraiada, nós levamos terreno para ajudar na arrecadação. Vejam o que foi feito. Levamos até a Av. João Dias para arrecadar e pagar habitação, as 10 mil unidades para cá. Buscamos recursos lá na Av. João Dias para colocar na Av. Água Espraiada aqui. O inverso pode ser verdadeiro. Eu subo duas paralelas de uma poligonal, alterando a poligonal da Operação Urbana e vamos buscar as áreas até o pé da Serra da Cantareira. Nada impede que façamos isso. Fizemos isso, nesta Casa, na Operação Urbana Água Espraiada. Levamos para buscar investidores lá. Por que não buscar para fazer as melhorias que se compõem.

A grande demanda que temos é na saia da Cantareira. Nossa desgraça de investimento e que o Município demanda investimento é na saia do talude da Serra da Cantareira. Subimos uma paralela margeando um córrego qualquer do outro lado do rio e

vamos buscar a solução e o recurso para ser investido.

Pergunto ao Secretário: qual a curva de arrecadação prevista, ou seja, trimestralmente, o que os senhores preveem de arrecadação no quadro como está hoje? Aprovada a lei, primeiro leilão, nos dois primeiros anos, o que o Município imagina em arrecadar de recursos?

Terceiro, proponho aos Srs. Vereadores e ao Secretário que, se votarmos em junho, nos permita buscar um dispositivo legal para aliviarmos os cofres do Município – vou colocar isso na lei, numa emenda e espero que seja aprovada – para investir, o dinheiro que falta, na Cidade do Samba. Assim, não teremos de colocar dinheiro do Tesouro. Colocando recursos, dá para acabar a Cidade do Samba.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Estávamos aguardando essa sua fala, Vereador. Estávamos comentando, agora, depois de tudo isso, só falta falar da Cidade do Samba. Estava até estranhando que demorou.

O SR. MILTON LEITE – Isso é verdade. O Tesouro não tem dinheiro para pagar as obras lá, está com dificuldade para investir. A Cidade do Samba não acaba. Está dentro da Operação. Por que não prevemos um recurso para acabar com a obra.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – E é institucional, claro.

O SR. MILTON LEITE – Podemos colocar. Não vejo problema algum. É preciso fazer. É preciso acabar aquilo e aliviar o Tesouro Municipal que está com dificuldade. As pessoas têm vergonha de falar. É verdade. Tem dificuldade e alivia o Tesouro. Vamos fazê-lo. Se o Prefeito quiser, que vete, mas vamos fazer para ajudar a aliviar. Com a venda do Cepac, põe um pouco lá. Vamos alterar a Operação e vamos levar uma paralela até lá em cima, na poligonal, na saia da Cantareira, para investimento.

A arrecadação prevista é grande e não estou vendo tanta demanda para consumir o dinheiro previsto, ainda que isso demore e leve algum tempo. Posso levar uma paralela só para investimento. O investimento tem de ser feito dentro da poligonal da Operação Urbana.

Ora, eu altero. Se outrora foi alterado para que o mercado comprasse, investisse, atendesse à demanda da Água Espriada e cobrisse a demanda financeira de 10 mil, o inverso é verdadeiro. Quer dizer, o mercado foi atendido. Jogamos até para a Cidade Jardim, onde foi feito o *shopping* e aquele megainvestimento. Ora, para atender aos pobres, não posso? Qual é o problema em alterar a poligonal e levar isso para cima, atendendo a mais demanda? Não há problema algum.

Se é dentro da Operação Urbana que pode ser feito o investimento, ótimo. Colocamos isso para lá. Não há problema. Buscamos as áreas que demandam água, esgoto, pavimentação, habitação, escola, creches, é disso que precisamos na saia da Cantareira. Se lá não há esse perímetro da atual poligonal, muda-se, modifica-se. Pega-se uma marginal desse córrego e levamos até lá em cima. Não há nenhum problema. Ela vai bem estreitinha, chega lá, abro a poligonal, abro uma boa entrada. Está dentro da Operação. É legítimo. A lei assim nos permite. Estaremos cumprindo a lei e dando destino legítimo ao dinheiro, sem prejuízo de investimentos da própria Operação. Aí sim, teremos os recursos devidamente investidos, da cidade em nossa cidade.

Quanto mais facilitarmos a venda de Cepacs e permitirmos que o mercado imobiliário invista nesta cidade - é importante trazê-los como parceiros da Cidade -, nos permitirá investir na saia do talude da Cantareira e na Vila Brasilândia.

Aquela região toda está degradada, precisando de investimento, o Tesouro não tem dinheiro para investir.

Pergunte para a Secretaria de Habitação o que temos lá para resolver? São 501 mil problemas na área de drenagem, canalização de córrego, infraestrutura de toda natureza. Inclusive a recuperação da saia da Cantareira, nós podemos levar. Não tem nenhum problema.

São essas as sugestões. A única que as pessoas não de entender como diferenciada, é a de colocar um pouco de recurso aqui na Lei, um artigo que permita. Não vejo nenhum problema, é legal, colocamos aqui está dentro da operação e nós colocaremos. Se o

Prefeito não quiser, que vete. Mas alivia o Tesouro dele, porque os recursos que ele tem de colocar no samba, que coloque em outros investimentos da Cidade, porque há prioridade e demanda por recursos.

Temos de dar mais flexibilidade ao Sr. Prefeito para que ele possa, com o dinheiro dessa Operação Urbana, fazer investimentos na Cidade. Com esse recurso aqui ele vai investir.

Para que os senhores entendam, a Cidade do Samba ele vai fazer, vai investir, do Tesouro, da fonte 00. Se eu posso pegar esse recurso que está dentro da Operação, bem no biquinho, e autorizar por lei, é uma ferramenta, um instrumento financeiro que ele demanda e precisa. Tenho certeza que ele vai usar, porque ele está precisando de dinheiro. Está necessitando.

Soube hoje que as notícias que vêm de Brasília não são boas para a Cidade. O Ministro Guida Mantega está querendo modificar o indexador da dívida, retirou a proposta do Governo. Isso arreventa de novo, todos os nossos sonhos.

Os investimentos da Prefeitura de São Paulo, se prevalecer a proposta do Guido Mantega, na briga Governo contra o PMDB, lá de Brasília com o Eduardo Cunha, do Rio de Janeiro, que alterou toda a forma de investimento, está no jornal *Valor Econômico* de hoje, se ele vier com essa proposta o Haddad tem toda razão.

Aí eu fico ao lado dele dizendo o seguinte: não pode ser retirado, nós temos de cuidar da cidade de São Paulo. Não é a Cidade toda, é uma guerra com o País. Querem nos atingir de novo? Querem atingir de novo a nossa Cidade e aí a desculpa, a ferramenta é do Sr. Eduardo Cunha, do Rio de Janeiro, porque ele o rei, dono do mundo. Foi ele que armou essa confusão. Que prejudicar São Paulo de novo. De novo quer retirar a proposta do Governo. Não, tem de manter. O Haddad, neste ponto, tem razão.

São essas das colocações, se estão de acordo com a área de habitação que levamos a Operação. Tenho certeza que sim, precisamos investir.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Como todos notaram, o Vereador está

bem recuperado, nem parece que esteve internado. Todo esse tempo ficou estudando. Ele não é só autêntico, mas está atualizado com a situação de São Paulo.

O SR. MILTON LEITE - Ler é única coisa que alguém internado pode fazer. Cansava de assistir as sessões pela TV Câmara São Paulo.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Quero lembrar que temos de ouvir os Vereadores Police Neto e Paulo Frange, e as pessoas presentes.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Sou o Antonio Carlos, Diretor da São Paulo Urbanismo. O Arco Tietê vem realmente abrangendo os projetos. Ele abrange a área de operação da Operação Urbana Água Branca, embora seja bem maior do que a Operação Urbana Água Branca, e foi passado para todos os 43 cadastrados, escritórios, incorporadores e empreiteiros, de que foi passado um pacote de estudos e projetos, entre eles o da Água Branca.

— Eles têm conhecimento do Projeto de Lei da Água Branca e do projeto desenvolvido.

O SR. MILTON LEITE – Só um parêntese. Precisamos findar o estudo aqui para que eles prossigam lá. Se alteramos e aqui se converter em lei modificou. (Ininteligível) mudou o estudo dele todo.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Com certeza. Mas eles têm uma primeira fase que é um estudo prévio que eles vão apresentar em junho. O vindo o prévio, a gente apara algumas arestas e direciona mais.

O SR. MILTON LEITE – Dos 40, vão ficar três ou quatro.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Todos podem continuar.

O SR. MILTON LEITE – O senhor acredita mesmo nisso?

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Aí depende do interesse deles.

O SR. MILTON LEITE – Quarenta escritórios não tem capacidade para investir

mais 100 milhões só de estudos. Sejamos realistas. Quarenta e poucos escritórios não têm recursos para aportar mais de 100 milhões de investimentos. Nós sabemos disso. Serão poucos que irão investir.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Provavelmente. Apenas para comentar que fizemos essa ressalva, então a gente crê que não vai ter ação judicial. O estudo vai ser desenvolvido depois, quando tiver o estudo, já vai ter a Operação.

A ideia do Arco Tietê não é uma operação urbana única, na verdade são instrumentos urbanísticos que estão sendo estudados para essa região como um todo. Seria praticamente inviável você ter uma operação urbana do tamanho do Arco Tietê.

Podem ser várias operações urbanas dentro do Arco Tietê, pode a IU, projetos específicos, PPP de Habitação, tipo casa paulista, em toda essa região. São essas as informações que estamos coletando. São projetos que estão em fase embrionária, que estão considerando isso.

O SR. MILTON LEITE – Só uma dúvida então. Imagine o seguinte, se votarmos em junho, agosto ou setembro, mas é seguro que a tendência desta Casa é votar em junho. Se por algum motivo não votar em junho, provavelmente em agosto sela-se esse projeto.

A partir daí é que se começa, realmente, o Arco do Futuro, e creio que a Prefeitura deveria esclarecer a esses quarenta e poucos escritórios para que não desperdicem tanto do seu. Não judiem desses escritórios.

Estou dizendo publicamente: não judiem de pequenos escritórios de arquitetura, que não terão recursos para fazer esses investimentos, que demandam para o Arco Tietê.

Temos de ser muito honestos com esses escritórios. Podemos levar gente séria e trabalhadores a quebrarem, por conta de acreditar na cidade de São Paulo.

Creio que vocês que estão à frente do processo, devem considerar que a questão é muito séria. Os escritórios começam a gastar aquilo que não têm, acreditando que hão de vencer uma proposta.

Em sua consciência não estou vendo quarenta ou mais que tenham essa capacidade de investimento. Isso vai custar mais de 100 milhões de investimentos para ter o estudo do Arco Tietê completo. Não é possível fazer um estudo com valor menor que esse.

Os escritórios pequenos estão trabalhando, gastando tempo dinheiro, gente e não têm. É um absurdo o que estão fazendo com os escritórios.

Fizeram o chamamento, é algo que me oponho, e dá premissa: por exemplo: fase 1 dos estudos do Arco Tietê, recursos tanto; segundo e terceiro o investimento é monstruoso. O senhor sabe disso. Como que um escritório pequeno de engenharia e arquitetura vai investir esses valores? Essa gente é judiada, não façam isso com essa gente. É gente séria e trabalhadora.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Concordo com V.Exa. Gostaria de ouvir o Poder Executivo, com relação às questões do Vereador. Em seguida passarei ao Vereador Paulo Frange.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Endosso alguns questionamentos do Vereador Milton Leite, só para colocar que foram feitas várias audiências com todos os interessados.

Além de falar dos projetos que estão em andamento, tanto chamando o pessoal do Metro, CPTM, Governo Federal, área de Habitação, foi tudo colocado para os interessados, como também qual era o impasse, os estudos, que é o chamamento, quais os impactos e tudo.

A gente está procurando informar o máximo possível, vai ter outra audiência com todos os escritórios em breve, estamos procurando e respeitando. Mas é algo voluntário, não vamos proibir alguém de participar. Se quiser participar procuramos colocar todos os riscos envolvidos.

O SR. MILTON LEITE – O senhor chamou a atenção, a fase dos investimentos que serão necessários? Vocês alertaram os escritórios que antes da conclusão dos trabalhos, ainda que vencedor o sejam, coisa que eu duvido, terão de aportar recursos para esses

estudos? São caros.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Creio que o Diretor da SP Urbanismo está cuidando disso, a SMDU, não sou eu. Tenho uma participação acessória, não principal. Mas só vou colocar todos os riscos. Quanto custa, a pessoa sabe o quanto custa fazer um planejamento. A gente fala o que a gente quer, o que precisa. A pessoa tem de saber quanto custa.

São duas fases: a primeira é mais conceitual, os estudos e o investimento ainda não são tão significativos. Aqueles que forem selecionados nessa primeira fase, já vão ter o reembolso garantido no futuro, mesmo que não continue na segunda fase, porque ele não é obrigado a continuar. Na segunda fase todos podem participar. Não é uma obrigação. É algo facultativo, todo processo é facultativo. Participa quem quer e é aberto a qualquer um.

Mesmo quem na primeira fase não foi selecionado pode continuar na segunda, mas já com os parâmetros e as ideias pré-aprovadas nessa primeira fase.

A questão de expectativa de arrecadação, prevendo que o mercado imobiliário continue aquecido e conforme também a questão de distribuição dentro da Cidade, a questão dos estoques, se pegarmos nos últimos dois anos da Água Branca tem entrado por volta de 150 milhões ao ano.

Nesse procedimento, demoraria uns 12 ou 13 anos para arrecadar nas condições atuais, quando só se paga na hora que for aprovar o projeto.

Com a venda de Cepac ele pode antecipar essa arrecadação. Uma das grandes vantagens do Cepac é que a gente pode antecipar os recursos para conseguir fazer as obras. Isso é algo que se consegue antecipar.

Quanto vai ser depende do mercado.

O SR. MILTON LEITE – Comercializa antes?

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – A gente vende Cepac hoje e só pode usar o Cepac daqui cinco anos. E hoje, no modelo atual, só pagaria depois de cinco

anos, agora paga agora, a gente já pode fazer as obras e depois ele constrói um empreendimento. Uma das grandes vantagens do Cepac é a antecipação dos recursos para que você possa fazer as obras.

O SR. MILTON LEITE – Para que a Cidade possa investir.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Sim. Não fica esperando, como a gente esperou no Água Branca. A gente teve de esperar os recursos entrarem para a gente poder fazer a obra de drenagem. Se a gente tivesse vendido Cepac, se tivesse previsto Cepac, na Operação Água Branca com os (Ininteligível) a gente poderia ter arrecadado antes esses recursos e ter iniciado antes.

O SR. MILTON LEITE – Água Preta estaria pronto.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – Por isso a maior vantagem do Cepac é essa.

Quanto à questão de ampliar perímetro, e intervenções, realmente as intervenções estão dentro do perímetro no caso, da (Ininteligível) não teria proibição legal nenhuma.

O SR. MILTON LEITE – O que é ótimo.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL – A questão é só de interpretar. O Antonio Paulo aqui pode dizer, não sei quanto é o custo.

Quanto à questão de mexer no perímetro, precisa tomar cuidado, principalmente o perímetro. Isso envolve um pouco a licença ambiental. Fazer ajustes, como foi feito na Água Espreada, é uma coisa, se ampliar demais o perímetro acaba afetando todo o equilíbrio da Operação, talvez haja necessidade de alteração depois da licença ambiental.

Vereador Milton Leite fico contente do seu retorno com saúde, e tão ativo quanto sempre. Parabéns. A Cidade agradece o seu retorno.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Eu queria lembrar a presença do nosso representante no Conpresp, Vereador Adilson Amadeu, que representa a Câmara no Conpresp. Há uma área para ser tombada dentro desse projeto, que está desde 2005.

Reivindicamos ao senhor do Vereador Aurélio Nomura.

Tem a questão da contaminação, que já está sendo tratada e a do tombamento. Gostaríamos que V.Exa. conseguisse mais informações a respeito.

O SR. ADILSON AMADEU - Na próxima terça-feira, verei se já entre em pauta. Vou pegar o número para que a gente possa falar.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - O Vereador representa a Câmara e faz parte do Conpresp. É interessante. Como ele teve de sair para atender ao telefone, mas está a par da discussão do Vereador Nomura.

Estou ouvindo a satisfação muito grande de rever o Vereador Milton Leite recuperado e presente.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Não há dúvida. Todos os Vereadores se pronunciaram a respeito da recuperação do Vereador Milton Leite.

Passo a palavra ao nosso médico, que é um grande urbanista, o Vereador Paulo Frange.

Abriremos antes ao Vereador José Police Neto, em seguida ao Vereador Paulo Frange.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Vou abordar uma questão bastante objetiva que é a sobreposição de intervenções que trabalham temas correlatos.

O Estado, junto com o Município, colocou em consulta pública – até pergunto qual o instrumento jurídico utilizado pelo Município na adesão da PPP que hoje é tocada pela Casa Paulista, Agência de Habitação de Interesse Social do Estado – porque ela anuncia próximo de 25, 24 mil unidades. O Município participará com coisa superior a 400 milhões de reais.

Pergunto isso porque se observarmos tanto no território, como na produção ela tem certa sinergia com aquilo que está sendo proposto neste projeto. É lógico que o projeto é anterior a esse lançamento, mas tem certa sinergia.

Primeiro: qual o instrumento jurídico que acabou sendo utilizado para o Município

aderir a algo que o Estado está fazendo?

Segundo: quais foram os estudos que embasaram isso? Para você rapidamente ter uma adesão a uma PPP que está sendo realizada pelo Estado, quais as garantias de a gente ter, de fato, essa participação ativa neste empreendimento do Estado.

Terceira pergunta, dentro dessa questão da PPP: é como que o Município vai transferir para o Estado, para o Estado transferir para o privado o direito de desapropriar.

Essa foi uma questão que achei bastante complexa, até porque o Prefeito assim que assumiu anunciou que encerraria a concessão urbanística da Luz, porque ele discordava da tese de transferir ao privado o direito de desapropriar.

Mas vejam só, ele discorda da tese de transferir ao privado o direito de desapropriar, mas ele concorda em transferir esse direito para o Estado transferir. Então, não me pareceu que fazia lógica, no próprio discurso do Prefeito.

Eu encerro a operação que estava sendo realizada pela SP Urbanismo, que era a Nova Luz, porque discordo do conceito. O conceito é transferir ao privado, a partir de uma concessão urbanística, o direito de desapropriar. Não aceito esse conceito. Mas aceito o conceito de o Estado fazer por mim e passo para ele 400 milhões de reais.

Por que isso? Porque não está clara qual a tendência que o Governo Municipal vai tomar tanto no PPP do Estado, como na operação que está sendo feita no Arco Tietê. Ainda não ficou claro para ninguém como vai se remunerar os projetos que estão sendo realizados pelos mais de 43 ou 44 escritórios.

Por duas questões objetivas: aqui eu quero fazer a lembrança muito objetiva do que falou o Vereador Milton Leite. Como que você remunera um escritório que vem para um chamamento público? Por recursos da futura concessionária. São recursos privados que vão remunerar.

Mas insistentemente o Governo tem dito que não vai fazer concessão. Se não vai fazer concessão não vai pagar os escritórios com resultados da concessão. Mas não reservou

recurso nenhum para pagar, de outra forma, que não fosse via concessão. Portanto, se não tivermos concessão não teremos recursos privados para pagar as empresas e essas empresas acabarão doando esses projetos. Porque você não terá mecanismo próprio, com reserva regular de recurso, com empenho regular de recurso para pagar esses escritórios.

Isso é para a gente entender um pouco todos os desenhos dos grandes projetos que estão sendo lançados. Cito um terceiro que daqui uma hora, nesta sala, na Comissão de Política Urbana vou tentar abordar.

A cidade de São Paulo recebeu um projeto aqui na Câmara para trabalhar próximo de 400 edifícios garagem. Eles estão lastreados num documento muito bem elaborado pelo administrador Philip Young, publicado no jornal *O Estado de S. Paulo*, de duas ou três semanas atrás, num domingo. É um artigo muito bem apresentado, dizendo do grande avanço da arquitetura contemporânea, que é conseguir fazer edifícios garagem.

Até porque a gente não tem tido a capacidade de fazer habitação de interesse social, então vamos fazer habitação para o carro, já que a gente tem incapacidade de produzir habitação, a gente vai fazer prédio para carro.

Mas o que me pareceu mais estranho é que imediatamente após o anúncio de um privado de que São Paulo precisava de 400 garagens, a Câmara recebe um projeto de garagem.

A gente ficou bastante tenso quando, em Brasília, uma emenda foi apresentada ao processo dos Portos pelo setor privado para diversos parlamentares. Isso foi página de diversos jornais, durante vários dias. Aqui não se trata de uma emenda de um setor, mas de um projeto inteiro, que chegou a esta Casa depois do anúncio de um urbanista, ou de um grande técnico de desenvolvimento urbano – é assim que eles se apresentam. Não tive oportunidade de conhecer, mas fizemos, inclusive, convite para o Philip Yang vir a esta Casa nos apresentar de onde veio a lógica de 400 edifícios-garagens para resolvermos o problema de acomodação de carros na cidade de São Paulo.

Digo isso para tentar entender as lógicas sobre as quais esses processos estarão ancorados. Estamos falando de 400 milhões para o Governo do Estado *etc.* Parece-me fundamental, assim, entendermos a lógica desses recursos. Esses 400 milhões de reais anunciados na parceria com o Governo do Estado estão ancorados em que dispositivos legais? O que foi conferido no nosso PPA que nos garante que para este ano teremos recursos para isso? A Câmara autorizou a participação do Município nesse processo?

Digo isso porque estamos fazendo um esforço grande aqui para mobilizar esforços para aprovar uma operação urbana, que, de repente, passa a ter uma concorrência direta de outro processo do qual o Município participa. Esse equilíbrio tão bem abordado pelo Vladir – “A gente foi buscar certo equilíbrio, não quisemos arrecadar muito, porque quisemos promover outro tipo de habitação” – choca-se com outro processo de que estamos participando com 400 milhões de reais e que pode, sim, acabar com o equilíbrio que você acabou de anunciar. Então, é muito mais perigoso um processo em que cada um chuta para um lado e ninguém sabe onde está o gol, para ser bom para a população.

Esses diversos processos que estão em curso não podem ser um treino da administração, do tipo “Vou treinar com a PPP do Estado”, “Vou ver se há aderência na operação urbana na Câmara”, “Vou ver se dá certo o processo do Arco do Tietê, porque, se não der certo, os 45 escritórios doam para o Município”. Há todo um pessoal trabalhando *pro bono* e estão querendo ajudar bastante o Município. Parece que não há ninguém por trás dizendo: “Não façam, porque tenho interesse em depois realizar...”.

Essas são questões fundamentais para que ninguém tenha dúvida nem do que vocês realizam nem do que a gente realiza aqui. Está difícil entender tudo ao mesmo tempo. Estão equilibradas, mesmo, as contas para os 2 bilhões? Ela faz relação direta com a PPP em que estamos colocando 400 milhões? As 20 mil unidades que estão lançadas lá não vão ser concorrentes daquelas que estamos lançando aqui? Portanto, não serão em 13 anos, mas em 30 anos. Essas questões têm de ser bem estudadas para que não provoquemos uma euforia

negativa, com as pessoas de fato acreditando que vamos ter habitação próxima ao metrô para a população de média e baixa renda. Senão, vamos continuar construindo, a partir dos benefícios urbanísticos, habitação para quem não precisa mais dela naquele lugar.

Essa é uma questão importante, não porque o Police assim quer, mas porque a Cidade precisa. Precisamos abrir um pouquinho as informações desses bastidores, tão difíceis de entendermos – imaginem, então, para a população. Sou um cara aplicado. Leio as coisas que são produzidas pela Administração. Se estou tendo dificuldade de entender a sinergia desses diversos movimentos, imaginem a sociedade. Qual é o instrumento jurídico que ancorou a participação do Estado lá? Quais os estudos econômicos que foram feitos para se dizer o seguinte: “Estou colocando 400 milhões lá, mas vou produzir essas 20 mil unidades habitacionais”? E essas unidades, de fato, vão reduzir uma demanda que, na Secretaria de Habitação, chegam por 4 mil, 5 mil unidades habitacionais de interesse social aqui para a região central. Onde está isso? Existe para se oferecer para nós? Porque, se não existe, vocês não podiam ter recomendado ao Prefeito assinar alguma coisa em termos de participação na PPP do Estado.

Essas são as questões fundamentais, mesmo que seja Philip Yang, o mesmo que apresentou o projeto dos edifícios de garagens, a ter apresentado a PPP no Estado. Isso é uma dúvida que tenho. Como alguém, num espaço de tempo tão curto, consegue produzir tanta coisa – 20 mil unidades, a partir da lavra e da assinatura do Philip Yang, e, agora, 400 edifícios-garagem? Estou começando a enxergar que há tal capacidade de produção desse Philip Yang, que ele deveria ter sido o nosso candidato a Prefeito, e não só um consultor do Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole – Urbam.

Como aprovamos a Controladoria, pedimos para que métodos e procedimentos que estão sendo aqui realizados sejam observados pelo tão competente Spinelli (?). Era isso. Eu precisava da ajuda de vocês para entender que instrumentos balizaram a decisão do Prefeito; que estudo foi feito para isso – tanto econômico como urbanístico -, etc. Porque, senão, vamos

nos perdendo num conjunto muito grande de projetos – projetos importantes para a Cidade, mas que ninguém entende aonde chegarão.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Isso porque ele não esteve internado num hospital, não é mesmo? Estudioso, nosso professor...

Tem a palavra o Sr. representante do Executivo.

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO - Nobre Vereador Police Neto, infelizmente, não vamos poder ajudar muito, porque, sobre a questão do Casa Paulista, temos pouco conhecimento, pois esse projeto não está sendo desenvolvido na SP Urbanismo, não estamos participando. Se (ininteligível), a gente tem participado.

Especificamente, sabemos que há instrumentos que estão sendo analisados. O Secretário de Desenvolvimento Urbano, que é o Presidente da SP Urbanismo, Fernando de Mello Franco, tem acompanhado pessoalmente essas questões do Casa Paulista.

Como sou interessado pelo tema e gosto de estudar, assim que saiu o edital que está em consulta pública, tenho lido e estudado e farei algumas observações...

- Manifestações fora do microfone.

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO - Em relação à questão da transferência, se trata de transferência do Estado para o parceiro privado. O Estado, inclusive, não precisa da Prefeitura. Quem está transferindo poder é o Estado. O Decreto de Interesse Social será expedido pelo Estado, e, pelo está lá, quem fará a desapropriação será o parceiro privado.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Você sabe se o Estado já aprovou lei específica para essa transferência de Estado, como a Câmara aprovou, para interesses urbanísticos?

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO - Não, o que há é a lei de PPP do Estado, e eles estão caracterizando como concessão administrativa, ou seja,...

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Veja só como a gente não ajuda o Estado nisso: o Estado lança uma consulta pública sem passar pelo Município, perguntando para o Município

se ele de fato quer o modelo de concessão urbanística, como ele acabou de rejeitar. Não faz nenhum sentido o Município acabar de anunciar que não quer o modelo de concessão urbanística e apoiar e suportar, inclusive com recursos, o mesmo modelo que vai ser desempenhado pelo Estado. Porque o Município não pode ter uma cara para um e outra, para outro. Senão, a gente gera uma dúvida na população: “Quando for me atender, vai ter a cara do quê?”.

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO - A gente entende essas preocupações, que é, realmente, algo que tem de ser discutido; mas não tenho informações, vou até perguntar para o Antônio Paulo, de Finanças. Como eu dizia, o Fernando de Mello Franco seria a pessoa indicada, que tem participado dos debates. O Estado, que eu saiba, forneceu para o Município o edital antes de entrar em consulta pública. Não sei como estão as negociações, pois não tenho participado; então, não posso infelizmente ajudar muito nesse sentido.

O que eu sei que inicialmente foi tornado público foi a questão do convênio entre o Estado e o Município...

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Mas os estudos urbanísticos dos diversos edifícios-garagens foram estudados pela SP Urbanismo...

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO - Acho que o Vladir teve que se ausentar... A gente teve um estudo, mas quem tocou esse projeto mais para frente foi o Secretário Marcos Cintra na gestão anterior. Foi feito, cerca de quatro, cinco anos atrás, um estudo pela Emurb sobre demanda de estacionamentos.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Aí, foi anunciado como enterrado por esta gestão e anunciado outro...

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Esses detalhes... Nem sei qual é o seu projeto, não tenho acompanhado. A Emurb não tem participado desse novo projeto. O de quatro anos atrás, a Emurb participou, mas já foi modificado no governo anterior,

e agora, nesse também, houve alguma modificação, da qual não temos conhecimento.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Obrigado, Sr. Presidente. Desculpe.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Não, isso só vem a enriquecer o debate da Comissão de Finanças e Orçamento.

Passo a palavra ao nobre Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – Minha pergunta será rápida. O projeto está aqui, teremos que mexer. Não há qualquer projeto que entre nesta Casa e não tenha que ser mexido. Senão, não valeria a pena estarmos aqui. A gente tenta modificar para melhor.

Em primeiro lugar, Sr. Secretário Adjunto de Finanças, o projeto diz que, na composição do grupo de gestão – que anteriormente chamava-se Conselho Gestor – há o representante da SP Turismo (?) e representantes de todas as Secretarias, e não há representante da Secretaria de Finanças. Nós, particularmente, temos um apreço muito grande pelo trabalho de todas as Secretárias, pois sabemos que há técnicos muito competentes. Mas a Secretaria de Finanças, na nossa visão, seria importante que estivesse aqui. O senhor mesmo, no início de sua fala, mencionou a movimentação financeira, da liberação etc. Então, tudo passa por vocês.

Nos contemplaria a inclusão de um representante da Secretaria de Finanças nesse conselho, porque, depois, na outra parte há oito representantes da sociedade civil. A Secretaria de Finanças nos daria uma tranquilidade no sentido de termos mais um ator importantíssimo nessa representação desse grupo de gestão, até porque se trata de movimentação financeira, que é muito dinâmica.

Se o senhor vir o que aconteceu com a operação urbana que aprovamos aqui em 1995 – quando eu não estava aqui, pois cheguei em 1997 -, nesses 18 anos ela arrecadou 366 milhões. A receita líquida financeira foi de 52 milhões. Imagino que o dinheiro tenha sido muito bem aplicado, com os índices que mais podem resguardar esses recursos.

Quando falamos em habitação de interesse social, sempre colocamos um

percentual da arrecadação para transformação em habitação de interesse social. Antigamente, eram 10%; agora, são no mínimo 15%. Portanto, a remuneração desse dinheiro, de forma muito qualificada e até mesmo eventualmente compartilhada em fundos mais e menos arriscados, quando mais render, mais eu posso fazer habitação de interesse social com esse percentual. Nós gostaríamos de desatrelar o percentual, ou, então, incluir no percentual o que for a maior; um percentual mínimo de 15% em 2 mil e não sei quantas unidades, o que for a maior. Por quê? Porque os indexadores que calculam o Índice Nacional da Construção Civil, de 95 para cá, passaram de 500%. Nós levantamos ontem de 94 para cá o aumento desses insumos da construção civil e de toda a composição do quadro no Brasil. Com certeza, a aplicação financeira não acompanhou, da mesma forma, esses índices. Portanto, se atrelarmos percentual da arrecadação para habitação de interesse social, vamos ficar devendo habitação de interesse social, porque esses recursos poderiam ser mais bem arrecadados.

Esta é a primeira questão que coloco: se teríamos, na lei, esses 15%. Vamos tentar propor ao Executivo e aos demais colegas que estabeleçamos o que for a maior. Colocar números: quanto, no mínimo, temos que fazer; e estabelecer esse percentual.

Se o senhor tiver condições de pedir – não sei se isto é complexo ou não – a remuneração desses recursos no período da arrecadação até agora, e comparar pelo INCC, vamos ver que perdemos dinheiro em relação à valorização dos insumos da construção civil. Essa é uma primeira modificação que gostaríamos de tratar até para proteger essa população.

Segundo ponto. Nessa mesma linha, estabelecer o que temos comumente chamado de gatilho, ou seja: quanto tempo que começar a arrecadar para já começar a produzir habitação de interesse social? Por quê? Porque arrecadamos tudo isso e não fizemos uma única casinha na Água Branca ou em nenhuma das outras operações; só fizemos quando a gritaria foi muito alta por causa do Real Parque. Historicamente, não construímos habitação de interesse social no perímetro de nenhuma das operações urbanas de São Paulo. Ficamos devendo isso à população. Todas as vezes que vamos à região fazer o discurso de que já

estamos construindo, existe uma movimentação. O Vladir estava presente na discussão do EIA-Rima. O senhor colocou muito bem: não podemos mexer no perímetro. Havia mais de 1 mil pessoas do auditório, e por inúmeras vezes chegamos até a ser duros etc., pois estávamos ali insuflados por uma multidão de pessoas que esperam suas habitações. Aí, nenhuma casinha de novo.

Então, precisamos estabelecer um gatilho: quantos por cento temos que começar a arrecadar para fazer a primeira requalificação de uma área na Freguesia do Ó, na Casa Verde? Quando vamos construir a primeira habitação de interesse social? Porque, senão, essa população vai ficar esperando talvez um tempo muito grande, porque vamos acabar priorizando a obra.

Essa é uma segunda pergunta, mais simples, mas já adianta, pois é uma proposta que temos de mudar o projeto para poder aprimorá-lo.

Outra situação é muito simples. Hoje a CTLU fez publicar no *Diário Oficial* uma resolução, que eu ainda não entendi. Não sei se eu é que não compreendi, ou ela é que é redundante. A CTLU publica o seguinte: “**RESOLUÇÃO SMDU.CTLU/001/2013**. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU em sua 42ª Reunião Ordinária, realizada em 09 de maio de 2013, **RESOLVE**: Na Operação Urbana Água Branca, quando não houver estoque para determinado uso, a proposta de empreendimento poderá destinar, para esse uso, área construída computável até o limite do coeficiente básico de aproveitamento, mantidas as demais características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do terreno como um todo, de acordo com o disposto na Lei nº 13.885/2004, onerando-se o estoque de metros quadrados apenas no uso e na área que suplantam o coeficiente básico de aproveitamento”.

Se começo o texto dizendo “quando não houver estoque”, como vou onerar estoque? Não sei se esse texto é redundante, ou eu não o compreendi. Peço a vocês, que estão mais próximos lá, que nos esclareçam exatamente o que o texto quer dizer com isso, porque, como isso é do *Diário Oficial* de hoje, não houve tempo de a gente se aprofundar. Não

consegui achar explicação para essa publicação.

Outras perguntas foram feitas aqui, que nos atenderam plenamente. Temos, na situação da operação, um recurso que foi arrecadado em outorga pela lei anterior, e ficou dito, no artigo 68, até dia 11 de abril, quando da aprovação do licenciamento ambiental. Daí para frente é Cepac. Fala-se em venda do Cepac sobrestados 90 dias do leilão. O senhor está lembrado desse artigo? Como posso garantir, por exemplo, que a Secretaria de Licenciamentos - antiga Aprove, com outras características – vai liberar no prazo dessa compra? Falo em 90 dias e pergunto: será que eles conseguem aprovar um projeto em 90 dias? Porque, historicamente, os projetos demoram dois, três, quatro anos para ser aprovados. Será que teremos, neste momento, velocidade de aprovação? Vou sobrestar 90 dias... Essa é uma questão que nos angustia, até em função do segmento que vai lá, compra o Cepac, está sobrestado por 90 dias, aí aprova ou não aprova. Eu fico com isso nas mãos e aonde vou? Busco uma liminar e, aí, começa a briga novamente. Eu gostaria que vocês analisassem essa situação, que, para nós, não fica muito clara.

Outra situação é que, como a lei revoga a anterior, ela extingue praticamente o fundo. Onde está a discussão que envolve a região? Sou morador. Muitos aqui conhecem bem aquela situação. Temos uma conta única depois disso. Será que não há como separarmos, nessa conta, ou criar por lei, estabelecendo duas contas: uma, de arrecadação de outorga; outra, do que virá de Cepac. Porque, com essa outorga, estamos devendo, da lei anterior, as obras que estavam elencadas no texto da lei. E, aqui, temos outro produto novo, que é a nova operação, dentro do mesmo perímetro, que é com dinheiro de Cepac, que vai requalificar, construir as pontes para pedestres, ciclovias *etc.*, e outras situações. Mas a parte que fica ao sul da ferrovia tem um impacto muito grande com toda a evolução. O Shopping Bourbon, o Palmeiras, a própria Uninove e aqueles prédios, tudo aquilo destruiu a qualidade de vida da região. Hoje, ali é um corredor complicado onde ninguém quer passar. Estou há 30 anos na Rua Venâncio Soares, uma rua acima do Shopping Bourbon, e tenho dificuldade de chegar ao

meu consultório. Às segunda pela manhã, quando atendo, ouço barulhos. O último foi o da arquibancada do Palmeiras caindo.

Deve haver um jeito de elaborar um texto onde possamos ter duas contas; uma delas para tratar da lei anterior. Apesar de estarmos esperando o estudo de viabilidade ambiental, que achamos que ia sair no fim de abril, indago se não é possível termos duas contas para proteger esse recurso de 150 milhões dessa obra nova para aplicarmos especificamente nessa região.

O receio é, por exemplo, com uma movimentação na Freguesia do Ó por causa de habitação ou uma favela atingida por um incêndio, retirarem dinheiro desse recurso, porque está na lei que o pedido deve ser atendido, e não haver mais dinheiro para outras obras.

Das obras que foram realizadas lá até hoje, nenhuma é de Operação Urbana. É tudo obrinha que a Prefeitura poderia ter pago com dinheiro do Tesouro, mas pagou com esse dinheiro.

Por último. Desses 360 milhões, 30 milhões foram utilizados para pagar projetos, e alguns projetos de obras são mesmo caros. Não vamos dar nenhuma contribuição fazendo CPI para discutir projetos, mas, de repente, pode ser auditado quais são os projetos que efetivamente contribuíram para que isso pudesse ser realizado, porque são muitos os projetos.

Chegamos a ficar incomodados quando o Vladir ou outras pessoas apresentaram novos projetos, porque isso criou em nós expectativa e esperança enormes. Foram apresentados até mesmo terrenos onde seriam construídas as Habitações de Interesse Social. Chegamos a contar para todo mundo, mas os três terrenos de sete mil e tantos metros quadrados na Marquês de São Vicente desapareceram do mapa. Um dos terrenos estava com problema fundiário, não tinha como fazer escritura. Outro apresentava contaminação, mas nada cuja remediação não fosse tão cara que inviabilizasse a construção de Habitação de Interesse Social. Inclusive nem constam da lista da Cetesb de contaminação.

O nobre Vereador Roberto Tripoli perguntou quanto a SP-Urbanismo recebe por

tudo isso. Sobre o decreto publicado dia 13 de maio, que versa sobre a abertura de crédito suplementar de 6,4 milhões, é impossível explicar às pessoas o que é isso. Gostaria até que V.Exas. nos passassem uma informação mais segura sobre o decreto. Quando feita a transferência de dotações orçamentárias, quando efetivamente se obtém o dinheiro para isso? Ou isso é só contábil e não vai ser materializado na forma de pagamento? E como é feito esse pagamento à SP-Urbanismo? Não temos uma informação muito clara. A única informação que temos é a da composição do quadro: 30% no momento da arrecadação; 70% no momento do pagamento das obras. Além disso, há obras que entram com três sétimos; outras, com quatro sétimos.

Enfim, ainda não conseguimos entender qual é o fluxo dessa remuneração, exatamente de onde para onde. Não sabemos se sai da Secretaria de Finanças para a SP-Urbanismo ou se isso é tratado da conta do fundo para a SP-Urbanismo.

Último questionamento. Será que teremos compradores para esse tipo de habitação incentivada? Se na região o metro quadrado está em torno de 8,5 mil reais a 9,5 mil reais o metro quadrado construído, e o Cepac está saindo na faixa de 10% desse valor, quanto irá custar o metro quadrado pronto? Como não será o mesmo padrão da habitação do Minha Casa, Minha Vida nem de HIS, creio que vai sair na faixa de 6 ou 7 mil reais o metro quadrado. Esse apartamento, então, sairá não por menos de 300 mil reais.

Estou fazendo essa conta de cabeça, conhecendo os números da região. Mas será que teremos comprador para isso?

Essas são minhas ponderações no sentido de tentar aprimorar a qualidade do nosso texto feito por esta Casa.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Antes de passar a palavra ao Poder Executivo para resposta, gostaria que o Vereador José Police Neto se pronunciasse.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Na segunda-feira, tivemos oportunidade de fazer um

debate em um dos setores da Operação, decisão da Comissão de Política Urbana, para tentar aproximar as informações do território, como se pretende transformá-lo a partir da Operação. Nessa oportunidade, solicitamos ao Executivo que detalhasse os custos de cada uma das intervenções que estão projetadas, porque, apesar de a Operação Urbana ter projeção de receita próxima de 2 bilhões, todas as obras, como a escola e a Unidade Básica de Saúde, e intervenções lançadas ainda não estão projetadas. Portanto, corre-se o risco de produzirmos uma Operação Urbana cujo volume de recurso necessário a atender esse equilíbrio do espaço urbano não seja suficiente.

Como estamos num período de renovação da lei de organização da Cidade, e o Plano Diretor de 2002 produziu um conjunto de intervenções que montam 720 bilhões de reais, teríamos que ter, Sr. Secretário-Adjunto de Finanças, 72 bilhões/ano para atender àquela lei. Sabendo que o Município consegue 1,28 a 1,30 avos desse valor, com muito esforço, projetamos, em 2002, com valores de 2008/2009, valor da ordem de 72 bilhões/ano para atender àquela lei.

Se reproduzirmos o erro sem fazer autocrítica, acabaremos produzindo uma lei que vai gerar um monte de expectativa e um conjunto gigantesco de restrições. Acho, então, que vale a pena conseguirmos também elucidarmos o outro braço desse processo contábil. Se sabemos que vamos produzir 2 bilhões de reais de receita, qual o volume de recursos necessários para fazer frente a todas essas intervenções tão sonhadas? Aproximando o processo de planejamento.

Essa é a sugestão para que possamos avançar nos próximos debates.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Passo a palavra ao Sr. Antonio Paulo, Secretário-Adjunto de Finanças, para a resposta

O SR. ANTÔNIO PAULO VOGEL DE MEDEIROS – Em relação à participação da Secretaria Municipal de Finanças, achamos bem razoável e interessante a proposta. Em relação à avaliação do INCC, realmente é bem significativa nesse período. Obviamente não

tenho os números de cabeça, mas me recordo mais ou menos que, de 1999 até agora, a variação da Selic foi algo próximo de 900%. Tenho isso de cabeça por conta de toda a discussão que estamos tendo em relação à dívida pública.

As aplicações financeiras que são feitas para as Operações Urbanas normalmente seguem a CDI e a Selic.

Passo agora a palavra ao Antônio Carlos, Diretor da SP-Urbanismo para as suas respostas.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Srs. Vereadores, sobre a questão de Conselho Gestor, a inclusão da Secretaria de Finanças é bem-vinda, mas, se for incluída pela Câmara, tem que se aumentar um da sociedade civil, porque é necessário manter a paridade exigida pelo Estatuto da Cidade.

A questão de se ter um mínimo de HISs, como estamos prevendo em 2015, está dentro do adequado. O Vladir apresentou hoje um quadro de despesas que somam 2,1 bilhões, sendo 380 milhões para HISs, mais ou menos 18% que estão sendo previstos para essas 2.500 unidades.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Mas é importante lembrar que aquele é o conjunto de recursos que estamos imaginando gastar para o setor, não que esteja vinculado ao conjunto de obras lançadas no projeto. São duas coisas distintas. Ali, pegamos em valores percentuais aquilo que acreditamos que possa ser gasto e não que cada uma das intervenções tenha sido orçada. Então, como são 15%, colocou-se um pouquinho mais, chegando-se a 17%.

Conheço esses números. Estou dizendo que há uma diferença entre construir a partir de percentuais e construir a partir do que se pretende realizar.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Sim, mas o quadro mostrado hoje pelo Vladir são estimativas do sistema viário, que somam 1 bilhão e pouco, dentre outras despesas que, somadas, dão 2,1 bilhões, mas não sobre a arrecadação, porque, estando ela 2, precisaríamos de 10% de ágio no Cepac ao longo do tempo para pagar os

100%.

Fazendo uma defesa das outras Operações Urbanas, na Faria Lima, apesar das obras feitas, só agora estão sendo feitas as obras de HIS; já foram entregues mais de 150 unidades no Real Parque, mais 300 agora e ainda faltam 150 a 200 unidades, eliminando-se, assim, toda a favela do Real Parque.

Para as HISs, há ainda o projeto da Favela Coliseu e, ainda em fase embrionária, o da Favela Panorama.

Sobre a questão da Água Espriada, se contabilizarmos tudo o que foi gasto com HIS como porcentagem do que foi gasto nas outras obras, deve dar 20 a 25% dos gastos. Lá, pelo contrário, está-se começando pela HIS, principalmente no Túnel e Via Parque, onde foi gasto praticamente todo o dinheiro e cuja desapropriação só foi feita para HIS. Outras desapropriações estão começando a ingressar agora.

Isso, então, tem um custo. As obras que já se iniciaram na região foram só de HIS. Há a obra do Jardim Edith, que também foi entregue quase integralmente agora na esquina da Avenida Berrini com a Avenida Roberto Marinho, e mais quatro conjuntos habitacionais, como o da Corruíras, o da Washington Luís, o da Estevão Baião e o da Iguaçu. São obras que estão em andamento com várias unidades já entregues e outras em fase de entrega.

Sobre a questão da Água Branca, nada impede que comecemos logo a obra, porque, dos 300 milhões de recurso, a obra contratada é de 150 milhões da drenagem; estão sobrando, portanto, 150 milhões, que podem ser utilizados para HIS. Apesar do problema de mudança de área, ocasionado pela supervalorização do terreno na época de sua desapropriação, já estamos iniciando os projetos.

Sobre o prazo da outorga, de sustação por até 90 dias, explico que os processos que se encontrarem em andamento de compra de outorga no momento que sair a lei - que obriga que seja por Cepac e não mais por outorga - vão ser sustados. Então, para não indeferirlos de cara, deixaremos os processos lá.

Depois que vendermos o Cepac, imaginamos que a pessoa terá que ir ao leilão para comprá-lo. O prazo é de 90 dias para fazer a vinculação do Cepac, que, quando usado, requer um procedimento diferente no caso das outorgas. Para fazer a outorga, é necessário ter projeto. Para vincular o Cepac, não. Não é sequer necessário ter imaginado o processo, apenas tem que pedir a vinculação ao terreno. O terreno inclusive pode ser registrado no Registro de Imóveis. Se, por exemplo, o terreno tiver mil metros quadrados, terá mil Cepacs a ele vinculados, que permitem que ele adicione tantos metros quadrados a mais de construção naquele terreno.

Noventa dias é prazo suficiente para fazer essa vinculação de Cepac. Então, não tem a ver com o prazo de licenciamento, que é o sonho de todos. Quem sabe um dia conseguimos dar uma resposta em 90 dias. Não precisamos aprovar o projeto em licenciamento, só precisamos vincular o Cepac nesse prazo de 90 dias. Por isso mesmo o prazo de 90 dias. Isso tudo para não ficarem indefinidos e parados os processos durante 20 anos, uma vez que há uma fila de análise.

Sobre a questão do fundo, talvez o Vereador tenha nos enviado algumas correspondências, que pessoalmente estou respondendo. No caso da conta única, se pelas instâncias superiores forem aprovadas, até sugeri uma redação que deve estar sendo encaminhada para cá. Com certeza, como é hoje na Faria Lima, não existe conta única. A conta de outorga fica separada de Cepac, mesmo que a lei não preveja, porque a instrução da CVM exige que o dinheiro do Cepac tem que estar numa conta segregada do resto. Por isso que ainda hoje temos um restinho de saldo da Faria Lima da época de outorga.

O dinheiro do Cepac tem regras para sair e, em relação a ele, prestamos contas à CVM. O da outorga, prestamos contas apenas ao Conselho Gestor, à Câmara e ao Tribunal de Contas. Então, com certeza já tem essa segregação e não se juntam numa conta única.

Na verdade, apesar do nome Fundo Especial dado pela lei, é uma conta vinculada que só pode ser utilizada pela Água Branca e cujo recurso não pode ser utilizado para outra

finalidade.

Como isso está previsto no Estatuto da Cidade e na lei das Operações Urbanas, isso vai continuar existindo. Usar esse recurso fora da Operação Urbana ocasiona improbidade administrativa, sendo que o prefeito e os responsáveis respondem por isso.

A segregação existe e está garantida. Aplica-se no fundo e tem-se todo o acompanhamento, sem risco auditado pela Caixa Econômica Federal no caso do recurso Cepac.

Sobre os projetos, propomos encaminhar o detalhamento desse gasto, sendo que o principal gasto foi com a obra de drenagem, algo complexo cujo estudo da bacia precisou ser feito, porque não é um projeto simples de engenharia, como uma rua, por exemplo.

Sobre a remuneração da SP-Urbanismo, explico que ela é uma entidade separada do Governo, da Administração Direta, e, portanto, depende de recursos e de prestação de serviços.

A Operação Urbana é da Prefeitura e não da SP-Urbanismo, que não teria competência para isso, uma vez que é apenas gestora e, com base nisso, recebe uma remuneração em todas as Operações Urbanas, inclusive na atual da Água Branca, na da Água Espraiada e na da Faria Lima.

O que esse decreto criado recentemente alterou foi apenas igualar a Água Branca mais ou menos à proporção do que já existe, uma vez que, tanto na Faria Lima como na Água Espraiada, a SP-Turismo teve todo um trabalho na arrecadação de recursos. Em relação à Água Espraiada e à Faria Lima, temos que preparar um prospecto para divulgação e um suplemento de distribuição, além de fazer estudos econômicos e registro na CVM. Se, por exemplo, como representante, eu fizer alguma coisa errada, posso ser punido pela CVM. Então, isso é algo com o qual temos toda a responsabilidade.

No caso da outorga da Água Branca, o processo vem e temos que fazer uma análise urbanística e econômica, verificando o valor da outorga, além de discutir. Muitas vezes,

inclusive, acontecem idas e vindas, porque não aceitamos.

E todo esse trabalho, eu encaminho para a CTLU, faz relatoria, vai às audiências públicas. Tudo isso é a empresa que está prestando. Então, é um serviço prestado pela empresa e tem que ser remunerado: ou pelo Tesouro, de alguma forma, através de subvenção ou aumento de capital. Como está prestando serviço para a Operação Urbana, é justo que ela pague pelo serviço prestado.

Da mesma forma que prestamos um serviço, por exemplo, na CEPAC da Água Branca, para arrecadar 300 milhões – é um serviço de mais de 100 processos que tivemos de analisar e aprovar, sendo que nunca recebemos nada por isso. Então, houve a prestação de serviço e não houve arrecadação, porque essa dependia do gasto, o que possibilitou que uma parte dessa arrecadação seja paga na entrada do recurso. É isso que o decreto fez: uma forma de remunerar o serviço prestado pela São Paulo Urbanismo.

Sobre o decreto não tenho conhecimento especificamente, mas acho que é o de suplementação de recursos, portanto, questão só orçamentária. Financeiramente, posso garantir que o dinheiro está na conta da Operação Faria Lima e Operação Água Espreada e só sai com autorização da São Paulo Urbanismo e da Caixa Econômica Federal, para a Secretaria de Finanças fazer o cheque. Tudo com prestação de contas.

O SR. PAULO FRANGE – Só uma última situação que não ficou clara para mim: o senhor respondeu ao Vereador Fiorilo que é possível pagar a obra com CEPAC ou com a venda de CEPAC eu pago a obra?

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO - A regra geral é com a venda da CEPAC pagar a obra. Mas a lei, a instrução da CVM, o Estatuto da Cidade permitem que se pague obra com CEPAC. As nossas regras, a gente está prevendo é que, se acontecer isso, seja aprovado o último leilão.

O procedimento dos últimos anos têm sido - como o mercado imobiliário, a gente consegue vender – de a gente não pagar obra com CEPAC. Porque, mesmo que tenhamos o

último leilão, há uma defasagem entre o último leilão e o dia em que você vai pagar a obra.

Então, a lei permite que vai ser atualizado pela inflação, mas o mercado imobiliário, às vezes, aumentou mais que a inflação. Só por um novo leilão que a gente consegue. Assim, a ideia é fazer leilões periódicos para que se evite esse tipo de problema.

O SR. PAULO FRANGE – O senhor acha que deve manter essa situação de poder pagar?

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO - Está no Estatuto da Cidade essa possibilidade. Acho que, em condições eventuais, como aconteceu no passado, como eu disse, no caso da Operação Faria Lima, quando se tinha a obra e não o recurso, porque os leilões... em alguns momentos o mercado imobiliário... você não consegue colocar todos os CEPAC's necessários. Portanto, às vezes, é uma forma de viabilizar a obra, para que ela não fique parada. Porque se começou a obra e não conseguiu arrecadar todo o recurso, tem que parar a obra. Então, seria uma solução para evitar esse tipo de problema, e depende de o contratado aceitar de a gente poder pagar uma parte em CEPAC. Mas tem que ter tido pelo menos um leilão. Dai seria o valor do último leilão atualizado pela inflação.

Nos últimos três ou quatro anos, houve alguns pedidos de empreiteiras contratadas para as obras para receber em CEPAC. A gente negou todos, porque temos feito os leilões e constatado. O melhor lugar para saber o preço de um CEPAC é um leilão. A regra tem sido essa. Mas pode acontecer no futuro isso. Então, é bom ter a possibilidade.

Caberá a gente, depois, eventualmente, responder perante o Tribunal de Contas e o Ministério Público se tivermos feito algo em prejuízo para a Cidade.

Esqueci-me de comentar a Resolução da CTLU que saiu hoje.

Essas coisas urbanísticas, essas legislações são complexas e difíceis de entender, então, a Resolução é perfeitamente compreensível que não dê para entender de cara olhando só a resolução. Ela tem um direcionamento. O que acontece: como o Vladir comentou, hoje, na Operação Água Branca, a lei está em vigor, a gente não pode negar, se a pessoa apresentou o

projeto, não podemos dizer que não tem direito, porque há uma lei que fala que ele tem direito. Não podemos indeferir. Os processos estão andando. Acontece que, hoje, não há mais estoque residencial. Lá, só pode ser feito não residencial.

Essa Resolução da a seguinte interpretação: se você tem um terreno de mil metros e o coeficiente de aproveitamento é 1, quer dizer que você pode construir mil. Se você não aderir à Operação Urbana, você pode construir mil metros quadrados de área de residência.

Basicamente, o que ela está dizendo é o seguinte: ele vai poder construir até o coeficiente básico de residência. O que exceder, para chegar a 4, porque ele poderia construir mais 3 mil, só pode fazer não residencial, porque só há estoque não residencial. Isso possibilita o uso misto.

O SR. PAULO FRANGE – Só para nos ajudar, porque esta Comissão é muito importante, tanto quanto a Urbana, onde nós estamos.

Temos um residual de 300 mil metros de comercial, e, agora, temos outro estoque. É impossível imaginar que a gente possa fazer – já que nós vendemos tudo e não conseguimos vender os 300 mil comercial, e ele já está computável na discussão do EIA-RIMA – transformar esse comercial em residencial para que se some a esse estoque que temos na aprovação nova, para não ficar um com resíduo e outro CEPAC em cima de outra área? Você isso impossível?

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – É um pouco complicado porque uma das fontes da licença ambiental é a nova operação e tem o estoque previsto para aquelas intervenções previstas.

Esse estoque anterior é específico para as intervenções que estavam previstas na antiga lei. Essa questão de segregar é algo que poderia. Então, o estoque já está bem próximo de atingir o seu total. A gente conseguiu um estoque adicional, mas dentro de uma operação com novas operações previstas, fizemos o estudo de capacidade de suporte, foi feito todo o processo de licenciamento, no sentido de adensar aquela região.

O SR. PAULO FRANGE – Mas ela foi pensada somando esse estoque de 300 que está parado.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Vladir, você tem... (pausa). Não foi considerado. É como se já fosse da outra lei.

O SR. PAULO FRANGE – Foi considerado como se fosse dele mesmo, é isso? E o EIA-RIMA foi para esse total de 1.850 que temos aí?

- Manifestações simultâneas.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – A gente acredita que o que acontece, por isso é um processo: na hora que acabar, o que vai valer é o da nova lei. O estoque anterior que não foi utilizado se perde. Só para comentar que isso também tem um pouco a ver com o novo estudo urbanístico da entidade. O que o Executivo tem pensado ...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – O da Faria Lima foi um pouco diferente, porque a Faria Lima tinha uma lei anterior e, depois, veio uma nova. A licença ambiental já era da primeira Operação Faria Lima. Então, já tinha um estoque – não me lembro dos números, mas o Vladir talvez se lembre – de 2 milhões. Quando chegou o projeto de lei, vimos que não mexeu no estoque. Só transformou em CEPAC. Então, manteve o estoque e descontou o estoque que foi utilizado para a outorga. No estoque geral da Operação Faria Lima não houve mudanças desde a original de 1995.

Na Água Branca, não. É uma Operação Urbana que está sendo sobre a anterior. A Faria Lima foi a continuidade da anterior.

(NÃO IDENTIFICADO) – Presidente, posso fazer uma pergunta rápida?

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Gostaria de ouvir o único inscrito, e temos 15 minutos.

(NÃO IDENTIFICADO) – Eu pergunto, e ele responde por escrito.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Pois não.

(NÃO IDENTIFICADO) – A única dúvida: quem pode comprar o CEPAC? A dúvida é se alguém o compra e faz como uma espécie de cambista. Se puder mandar por escrito, depois para não atrapalhar, eu gostaria de entender como é o funcionamento da comercialização do CEPAC. Para a gente não correr o risco de criar o cambista do CEPAC, se existe essa possibilidade.

Outra coisa: o Vereador Paulo Frange comentou que houve 30 milhões de gastos em projetos. É referente a esses 300 milhões?

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Foram arrecadados 300 milhões, mas foram gastos 30 milhões em projetos.

(NÃO IDENTIFICADO) – Dez por cento só em projetos? Vocês vão mandar detalhados pra gente...

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – É o que eu falei. O projeto maior é o da obra que não aconteceu ainda. A obra é de 150 milhões. A obra não se iniciou ainda, mas a maior parte dos 30 milhões é do projeto dessa obra de 150 milhões.

(NÃO IDENTIFICADO) – Vocês vão mandar para a Comissão...

O SR. ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Vou encaminhar o detalhamento de quais os contratos, o que gastaram e para que projeto foram os 30 milhões.

(NÃO IDENTIFICADO) – Obrigado, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Queria que o senhor se posicionasse à frente, anunciasse seu nome, a entidade que representa e procedesse às perguntas ao Poder Executivo.

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Sou Eduardo Della Manna, Diretor Executivo do SECOVI, São Paulo, Vereadora, Vereadores, Sras. e Srs., bom dia. Presidente, inicialmente, queria fazer um comentário, quando o senhor fez referência ao médico urbanista, eu queria lembra-lo que o discurso urbanista é oriundo do discurso médico. Inclusive, no discurso urbanísticos, temos uma série de termos oriundos do discurso médico: sistema

circulatório, vias arteriais, cidade como organismo vivo, metástase positiva...

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Quem sabe é por isso que o Vereador Paulo Frange...

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Certamente.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – E é um elogio que o senhor faz ao seu amigo.

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Achei importante fazer essa referência.

Vereador Paulo Frange, fiquei, obviamente, calado em respeito ao regimento da Casa e aguardei o meu momento de me pronunciar. Mas, assim como a Vereadora, fiquei bastante atento e, certamente, diversas questões levantadas pelos senhores são muitíssimo pertinentes, muitas delas constam como considerações e observações que o setor está protocolizando formalmente junto a esta Comissão.

É importante considerar, primeiramente, que o SECOVI representa as empresas que atuam na produção imobiliária no Estado de São Paulo e que, historicamente, é o principal parceiro do Poder Público em São Paulo nas Operações Urbanas.

Gostaríamos, inicialmente, de dizer que as alterações que estão sendo propostas parecem introduzir conceitos que poderão representar inovações em nossa legislação, desde que devidamente demonstradas através de simulações técnicas cabíveis e devidamente incorporadas ao texto legal encaminhado pelo Executivo.

As ideias são boas. O conjunto de incentivos apresentado objetiva uma desejável mistura de usos, tipologias. O setor, inclusive, vem de forma continuada e incisiva, defendendo ao longo dos últimos anos que essa prática de uso misto, de mistura, se coaduna com o tipo de cidade mista, plural, saudável, inteligente e compacta, que todos nós desejamos para o Município.

No entanto, nos parece que o texto legal deva ser aperfeiçoado. E nós nos sentimos na obrigação de apresentar considerações específicas, muitas delas levantadas aqui,

como, por exemplo, a questão da quota de terreno máxima, as unidades incentivadas de 45 metros. Uma questão que não foi abordada é a obrigatoriedade de uma taxa de permeabilidade de 30% da área do terreno, o que nos parece que, considerando que a região é em área de várzea, esse número vai ser totalmente ineficiente e poderá ser substituído com vantagens por caixas de retenção, de captação de águas pluviais; a questão do reloteamento nos parece problemática também, se bem que uma solução inovadora, mas do ponto de vista jurídico e operacional poderá apresentar alguns problemas, portanto, devendo ser melhor estudado. Por fim, diversas sugestões relacionadas às disposições finais e transitórias desse projeto de lei, como garantir, inclusive, direitos a empreendedores que já compraram terreno e que estão em processo de aprovação de seus projetos sob a égide da lei antiga, o que acontece quando essa nova lei for aprovada?

Quero dizer, também, que, infelizmente, o SECOVI só tomou conhecimento do texto definitivo do PL 505, quando este foi publicado no *Diário Oficial da Cidade*, no dia 07 de dezembro de 2012. Foi uma surpresa. Nós já sabíamos das intenções urbanísticas que moviam a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da antiga gestão, mas aguardávamos, sim, o texto final para podermos, inclusive, nos manifestar de forma mais clara. Não foi possível.

Vou me restringir a algumas considerações gerais que me parecem mais pertinentes no âmbito desta Comissão de Finanças e Orçamento.

O primeiro ponto que quero destacar é que não existem dispositivos no texto legal que foi apresentado que garantam expressamente a transferência dos recursos auferidos pela lei anterior nº 11.774 para conta da Prefeitura vinculada à nova Operação Urbana.

Não existem dispositivos que garantam expressamente, e como constava da lei anterior, a elaboração de diagnóstico atualizado e a implementação de um programa de revisão de micro e macrodrenagem na região, que são importantíssimos.

O programa de intervenções que está sendo apresentado não define com a necessária precisão uma meta para a produção de HIS no perímetro da Operação nem no

perímetro expandido.

Não define com precisão que equipamentos sociais e urbanos deverão ser implantados e necessários ao adensamento que está sendo proposto – que é desejável, muito bem-vindo, mesmo porque essa região é das menos densas da cidade de São Paulo, sendo que é bem dotada de infraestrutura, mas precisamos saber quais os equipamentos para dar suporte e apoio ao adensamento.

O programa de intervenções também não define qual a infraestrutura urbana a ser executada. Não define as obras relacionadas à ampliação e melhoria de transporte coletivo, o que é fundamental.

Inexiste um cronograma físico-financeiro da obra que possa, pelo menos, subsidiar essa estimativa de custo total que está sendo apresentada de 1,773 milhões. Nesse sentido, parece-nos que esse valor não seja totalmente convincente, em função da ausência desse cronograma que possa orientar esse valor total.

Diversas outras questões mais técnicas, inclusive, propostas bem objetivas de emendas e de alteração de artigo estão sendo apresentadas nesse ofício.

Agradeço pela oportunidade e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Reitero um comentário: acho que o valor que foi colocado bate com a realidade da cidade de São Paulo. Hoje, em média, no Município, o preço de venda do metro quadrado de área útil gira em torno de 8 mil reais, podemos fazer essa conta. Suspeito que, nessa região, devido a uma série de obras que poderão ser iniciadas, os valores possam ser superiores. Em relação às unidades incentivadas de 45 metros quadrados, acho que existe mercado para elas, mas não na proporção que está sendo imaginada pela SP Urbanismo, mesmo porque elas tenderão a ter um custo bastante elevado. Acho que esse é um problema da lei. O texto, na realidade, não vai conseguir o objetivo que era ter uma maior oferta de unidades habitacionais, para diferentes faixas de renda e composições familiares.

O que está claro é que o PL 505, da maneira como está escrito, não permite apontar para a certeza dos efeitos desejados pelo plano urbanístico que o determinou. Parece existir um descasamento entre a intenção urbanística e o que foi colocado no texto do PL, nesse sentido ele também apresenta exigências para o setor imobiliário que, certamente, poderão impedir a desejável adesão da iniciativa privada à operação. Então, é muito importante que exista essa aderência da operação com a disposição do mercado imobiliário. Se não, infelizmente, não tem Operação Urbana, mesmo porque, também infelizmente, a Prefeitura não tem recursos para fazer todas as obras que precisariam ser feitas naquela região.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Primeiramente, agradeço a presença do senhor na Casa e gostaria de saber se essa manifestação será entregue à Comissão de Finanças agora? E será, também, entregue ao Poder Executivo? (Pausa) Seria bom porque já teriam conhecimento. Não adianta amanhã falar que o Poder Executivo não tem conhecimento da posição.

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Amanhã, já me comprometi, entregarei formalmente para o Dr. Gustavo Partezani, da SP Urbanismo.

O que os senhores estão recebendo, o mesmo ofício, o mesmo texto, também já foi protocolizado junto à Comissão de Política Urbana, na audiência pública que ocorreu na Uninove, na semana passada.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Como já estamos com a Comissão de Política Urbana aguardando para entrar, vamos à conclusão.

O SR. PAULO FRANGE – Quero pedir a colaboração da SP Urbanismo. Na audiência pública da Uninove foram muito bem colocadas algumas situações. Uma delas é a preocupação muito grande da população, que não manifestou nenhum carinho com a presença dos dois centros de treinamentos na região. A lei diz que eles serão incorporados num futuro parque: uma a concessão vence em 2028 e a outra em 2078. Depois, tivemos uma conversa

lá. E nada impede de o Município cessar essa concessão, indenizar, pois os centros de treinamentos são bem longe das cidades no mundo inteiro, e aquela área ter outro destino e não parque. Ou seja, utilizar o que já está instalado, já que vamos indenizar, eventualmente, e transformar aquilo num Centro Olímpico, e a Secretaria de Esportes teria o maior prazer em fazer a gestão de uma área de 80 mil metros quadrados.

Poderia ser ali um centro de alta performance, com tudo o que já está edificado naquela área. Nada contra a torcida, mas a população da região não quer ouvir falar na presença dos dois CT's. E, eventualmente, o Município poderia fazer concessão de outras áreas fora do perímetro tão compacto e próximo da infraestrutura que tem ali, ou seja, como é no mundo inteiro, numa área um pouco mais distante. Essa área ser incorporada num grande equipamento de esporte e até junto a um parque.

Depois, a gente vai voltar a tratar desse assunto para que a gente possa discutir num projeto de lei.

Obrigado.

Quero agradecer a presença de vocês, em nome da nossa Comissão de Política Urbana, Vereador Police Neto e eu estamos atentos, e, também, dizer que essa foi uma das melhores reuniões que tivemos sobre o assunto Operação Urbana Água Branca, Presidente Tripoli, e, que com certeza, contribuiu muito.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Antes de encerrar a reunião, peço que sejam juntadas as notas taquigráficas ao processo e gostaria de ouvir as palavras finais dos representantes do Poder Executivo. Primeiramente, o Sr. Antônio Paulo, Secretário Adjunto de Finanças.

O SR. ANTÔNIO PAULO – Reforço as palavras do nobre Vereador: concordo, realmente, foi uma sessão muito importante. Apesar de eu ter me atrasado, peço, novamente, desculpas por isso, reafirmo que a Secretaria de Finanças estará presente nas demais reuniões.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Muito obrigado. Os demais senhores representantes, se assim o desejarem.

O SR. ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO – Rapidamente, em nome da São Paulo Urbanismo, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, agradecemos o convite. Concordo com o Vereador Paulo Frange: foi muito boa a reunião. Tenho a certeza de que o projeto de lei será melhorado aqui na Câmara ao final.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) – Agradeço a todos os presentes.

Não havendo mais nada a tratar, encerrarei a presente sessão. Antes, porém, convoco os Srs. Vereadores para a próxima reunião ordinária, na quarta-feira, às 9h, e, em seguida, para audiência pública.

Muito obrigado a todas as Vereadoras e Vereadores presentes.

Estão encerrados os trabalhos.