



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

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE – AUDIÊNCIA PÚBLICA – PLANO DIRETOR

**PRESIDENTE: ANDREA MATARAZZO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
DATA: 05 DE NOVEMBRO DE 2013

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone
- Documento lido a ser encaixado pela Secretaria da Comissão

O nobre Vereador José Américo, Presidente da Câmara Municipal de São Paulo, inicia os trabalhos.

- Apresentação do Plano Diretor

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tem a palavra a Sra. Suely Mandelbaum.

**A SRA. SUELY MANDELBAUM** – Bom dia. Comento inicialmente sobre a audiência temática em si. Estamos falando de instrumentos urbanísticos, dos artigos 82 em diante; entretanto, temos o consórcio imobiliário, que está no artigo 76. Que eu saiba, é um instrumento urbanístico. Então, é importantíssimo discuti-lo aqui também.

Também vou falar da concessão urbanística e do consórcio imobiliário. Começo falando da questão da função social do imóvel, utilizado e subutilizado. Dá para vermos que o Plano Diretor atropela o Estatuto da Cidade, porque o Estatuto da Cidade prevê que os imóveis subutilizados ou não tenham cinco anos para que a situação deles seja regularizada. Nesses cinco anos, eles vão ser notificados. Haverá imposto progressivo etc.

Acho desnecessária essa lei que feita em São Paulo, porque o Estatuto da Cidade já contempla isso, mas, na prática, não vemos isso acontecer. Há a Casa Paulista. Primeiro fizeram uma declaração de utilidade pública, e depois os coitados que estão, nessas áreas, foram informados. Ninguém foi notificado, ninguém teve direito de obter esses cinco anos do Estatuto da Cidade, para regularizar o seu imóvel. O plano não é bem imobiliário. O plano é para o mercado imobiliário, não é para a população paulista.

Quanto à concessão urbanística, acho necessário que seja simplesmente anulada, primeiro porque a concessão urbanístico já entrou no Plano Diretor anterior meio de gaiato. Ninguém sabia o que era, e, por isso, ela foi aprovada como um instrumento urbano. Ela está meio subentendida no Estatuto da Cidade, não está claramente prevista. Essa nova forma apresentada nesse PDE da concessão urbanístico nada mais é do que um resumo da concessão urbanística do Sr. Gilberto Kassab. Felizmente, o Vereador Nabil Bonduki tem o projeto de lei para tirar o 14.918, mas acho importante a 14.917 também ser anulada, porque

ela simplesmente atropela os direitos do paulistano.

Eu acredito e muitos pensam que o Plano Diretor deveria servir ao paulistano e subsidiariamente ao mercado imobiliário. Não entro na questão da concessão urbanística, que deve ser anulada. O consórcio imobiliário, o qual se esqueceram de listar, também é assim. São projetos que permitem reparcelamentos enormes etc. Há aí um item que me chamou atenção, sobre os valores atribuídos aos imóveis. Por exemplo, que o imóvel receberá, como pagamento, baseado no valor correspondente antes da execução de obras.

Dizem que vão descontar o montante incorporado, em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel. Na minha opinião, o dono do imóvel, o paulistano, não vai receber nada no final, já que ele tem de pagar o projeto do especulador imobiliário ou similar.

Terminando, coloco uma coisa importante no plano, o valor do imóvel do paulistano. Em vez de começarem com o valor venal e descontarem 800% em cima dele, a desapropriação deve considerar o valor do mercado do imóvel antes da publicação da declaração de utilidade pública, o consórcio imobiliário ou similar ou então o valor venal de referência, que é cobrado no ITBI. Não há razão para termos um Plano Diretor do estilo de extrema esquerda ou de extrema direita, em que o mercado imobiliário é dono de tudo e o paulistano não tem direito a nada.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado.

O próximo inscrito é o Sr. Paulo Goia.

**O SR. PAULO GOIA** – Como já disse Bertolt(?) Brecht(?): “De manhã, sinto-me na minha cadeira de balanço, em companhia de algumas mulheres, e observo todas indiferente e lhes digo: ‘Minhas senhores, não confiem em mim’. De noite, eu reúno outros homens a minha volta. Nós discutimos e nós nos tratamos por *gentlemen*. Eles põem os pés em cima das minhas mesas e dizem: ‘Tudo vai melhorar’, e eu nunca pergunto quando”. Ontem à noite, a assessora do relator pediu que a gente não usasse adjetivos e que a gente fizesse propostas

claras e objetivas. Alias, ela usou o adjetivo bonito. Fiquei feliz, porque o Sr. Kazuo usou exatamente o adjetivo bonito para falar dos mananciais. Ficou interessante. Eu gosto dessas coisas. Há também a questão da participação popular. O Sr. Alexandre, assessor do Vereador José Police Neto, ontem publicou um artigo. Está lá, fácil. A gente só clica. A gente tem todos os mapas agora. Isso é um problema para a nossa participação. A coisa está feita.

Durante os últimos dez anos, tenho discutido o problema do patrimônio histórico e o patrimônio histórico tombado pelo Conselho de Patrimônio da História da cidade de São Paulo. Vou pedir novamente que se introduza, no artigo 240, que os investimentos possam ser feitos também nos imóveis privados.

Quanto à questão da outorga onerosa e do potencial construtivo, ideia do próprio Vereador, podemos resolver isso. Espero que tenhamos um banco do tipo BNDS. O dinheiro vai todo para esse banco, e a gente pega todo esse dinheiro e o reaplica nos projetos sociais da Cidade. Peço que uma parte desse dinheiro fosse para os imóveis tombados de propriedade privada.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado.

Tem a palavra o Sr. Eduardo Carvalho.

**O SR. EDUARDO CARVALHO** – Bom dia a todos. Quero dar uma sugestão dentro da linha do adensamento seletivo que o plano está direcionado, que, ao lado das linhas de trem e metrô, do corredor de ônibus e das estações de metrô, dentro das operações urbanas, possa ser o coeficiente de aproveitamento 6.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado. Há o coeficiente 6 para algumas ZEIS.

**O SR. EDUARDO CARVALHO(?)** – Só há coeficiente 6 para o perímetro da Operação Urbana Centro, instituída na década de 90, inclusive no ano de 95. Hoje, sob o ponto de vista da legislação, em São Paulo, é a única parte do território do município em que se pode

atingir esse coeficiente máximo de 6. Nas outras partes da cidade, varia entre 1,5, 2, 3 ou 4.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Esse é um assunto que vem sendo tratado aqui. Depois valeria a pena fazermos um comentário sobre isso, até para que possamos discutir isso além da Operação Urbana Água Centro, inclusive para essa situação que envolve algumas áreas de ZEIS. Temos de adensar algumas regiões com mais estrutura de transporte etc. Talvez não valesse a pena pensarmos nesse assunto em algumas regiões específicas.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Na discussão do plano de 2002, discutiu-se a possibilidade de haver coeficiente acima do 4, basicamente em torno das estações de trem. Na época, fizemos essa discussão com o Prof. Cândido, só que ela estava sujeita a um coeficiente máximo 4 no conjunto da área. No âmbito do lote, poderia se chegar a 6, mas, no conjunto do perímetro daquele raio da estação de trem, a média seria 4. Só estou trazendo uma questão que foi pensada, mas jamais foi inclusive regulamentada de lá para cá, mas era essa a intenção. No lote, poderia se chegar ao coeficiente 6, mas, no perímetro, não. Aí haveria uma média de 4. Isso gera problemas, porque alguns lotes ficariam com um limite restrito.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, nobre Vereador.

Registro aqui a presença do Sr. Luiz Carlos Costa, arquiteto. Sente-se conosco.

Tem a palavra o Sr. Roberto Oliveira, do Movimento dos Moradores da Água Espriada.

**O SR. ROBERTO OLIVERA** – Eu represento os moradores da Operação Urbana Área Espriada. O que aconteceu, na Operação Urbana Água Espriada é que já foram vendidos aproximadamente 3 milhões de Cepacs. Foram arrecadados mais de três bilhões de reais. A Operação Urbana Água Espriada basicamente abrange regiões de ZR, ZM1 e ZM2, ou seja, ela foi feita em cima de regiões exclusivamente residenciais ou de baixa densidade, ZM1 e ZM2. O que aconteceu, na prática, fora isso, que foram construídas enormes torres dentro de toda essa região de ZR, ZM1 e ZM2. A operação está acabando e o que vai sobrar para nós, moradores da região, são os nossos vizinhos. Na minha quadra, há duas torres como

essa. Onde havia duas ou três famílias, haverá 300 automóveis e 100, 200 ou 300 famílias.

Faço uma proposta. Ao contrário do que se possa parecer, não há como se reverter isso aí. Essa lei é de 2001 e os empreendimentos estão prontos ou em construção, aprovados pela Prefeitura. Está tudo dentro da lei. Isso é irreversível. Então, estou propondo algumas coisas aqui, para cairmos na realidade. Uma delas é um artigo. Da mesma forma que foi feito com relação à operação urbana aqui, no artigo 257 do PL, outro artigo diz que os lotes pertencentes às ZR, ZM1 e ZM2, internos ou lindeiros... Lindeiro à operação está numa situação pior ainda, porque, na operação, ainda há um instrumento do Cepac.

O lindeiro, em ZR, ZM1 e ZM2, não tem o instrumento Cepac. Então, esse está absolutamente destruído, o uso social do imóvel dele. Então, esses lotes pertencentes à ZR, ZM1 e ZM2, internos ou lindeiros ao perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, passam, gratuita e imediatamente, a ter os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo equivalentes ao da zona ZM3-B, nos lotes pertencentes às subprefeituras de Pinheiros, Santo Amaro, Jabaquara e Butantã; e ZM3-A, pois não há ZM3-B na Subprefeitura de Campo Limpo.

As características urbanísticas são as estabelecidas nos planos regionais estratégicos da subprefeitura a que pertencem, conforme à lei 13.885/2004, até que seja realizada a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo.

No parágrafo único, vemos que a contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção entre o coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e o coeficiente de aproveitamento 2,0, - que não é o máximo, porque o máximo é para - para os lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Água Espreada, poderá ser feita tanto por meio da compra de Cepacs como por meio de compra de estoque de outorga onerosa do distrito a que pertence ao lote. Pelo menos, os moradores poderiam usar seus imóveis, que não pertencem à zona residencial nem zona mista 1 ou 2 - é uma zona mista de alta densidade - para um pequeno comércio, para uma loja, para um serviço, como escritório para profissional liberal e

assim por diante.

Deixo outra sugestão, para que a operação urbana também passe a ter empreendimentos de uso misto ou uso não residencial, de que a previsão de vagas de estacionamentos seja de 100 metros quadrados, como está no projeto de lei, e não mais de 35 metros quadrados. Isso tem inibido o uso não residencial.

Por fim, aproveitando a presença do Sr. Maurício, Promotor, faço uma modificação ao artigo 28 da lei da Operação Urbana Água Espreada, eliminando definitivamente do parágrafo 1º do artigo 28, em seu inciso III, as passagens em desnível, projetadas nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho, com as seguintes vias, Rua Guaraiúva, do lado do Brooklin, com a Rua Miguel Sutil, na Vila Cordeiro, e Rua Nova York, no Brooklin, com a Rua Pascoal Paes, na Vila Cordeiro. Esses cruzamentos foram eliminados, na prática, no TAC de 30 de abril de 2004. Só que se vamos à SP-Obras ou na SP-Urbanismo, a Prefeitura insiste em continuar colocando o que está na lei da operação urbana, que desobedece ao TAC.

Vou entregar ao relator essas observações.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, boa contribuição.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Sr. Presidente, não vou entrar na questão do mérito da proposta dele. Quero deixar claros os impactos da proposta, em algumas questões do zoneamento. Foi falado de ZM3-A e ZM3-B. Com o projeto, desaparecem o 3-A, o A e o B. Por quê? Porque o A é o coeficiente básico 1 e o B é o coeficiente básico 2, que eram as antigas zonas Z3, Z4 e Z5. Quando foi feita a conversão, no Plano Diretor passado, elas passaram a ter coeficiente 2 básico. Na época, o que foi acertado, na aprovação do projeto, era que aquelas que tinham coeficiente 4 passariam ao coeficiente 2 básico; e elas geraram o B, enquanto que as que tinham coeficiente básico 1 eram o A, que vinham das demais. Portanto, a partir do momento em que todo o coeficiente da Cidade toda passa a ser 1, então deixa de existirem o A e o B.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Nobre Vereador Nabil Bonduki, isso é colocado dentro da Operação Urbana Água Espriada. Há uma diferenciação(?) clássica aí. Encontramos no documento: “Diferentemente da Operação Urbana Água Branca, onde se pega um espaço do território com baixa ocupação familiar residencial, a Operação Urbana Água Espriada pegou uma região com intensa ocupação de famílias, portanto, residencial. Ali se deu a real transformação. Parte das famílias saíram e parte vieram, diferente do estudo e do trabalho que foi feito para a Água Branca. O que se fala é: “Como trabalhar com os que ficarão”. Continuando: “Independente de ser zona mista 3A ou 3B, esses ficaram no território”. Na realidade, não é o fato de haver coeficiente máximo 2 ou 4. Isso pouco importa, porque a operação urbana já deu um novo tratamento”. Aquele que ficou, que não se verticalizou, não participou desse processo especulativo natural que a operação urbana realiza, como fica? Grande parte daquele território era ocupado por zonas estritamente residenciais e aglomerados de vilas. Então, havia um desenho naquela região, independente da presença das favelas. Ali temos de lembrar o passo anterior, onde se deu a decisão de fazer a operação urbana, depois de uma malfadada intervenção de estourar uma favela chamada Buraco Quente. A primeira coisa que aconteceu foi: “Vamos espriar a favela”. Estoura-se o Buraco Quente, e se espriam a favela. Depois disso, dizem: “Agora que foi deteriorado todo o terreno, vamos fazer a operação urbana”. Temos de falar isso, senão não entendemos o que aconteceu, nos últimos 30 anos, naquele território. Quem resistiu à favela, quem resistiu à verticalização, agora faz o quê? Cobra a casa inteira, para se ter o mínimo de privacidade, já que ninguém conseguiu subir? Essa é a transição que está sendo solicitada a nós pelos moradores remanescentes de um território que sofreu uma intervenção para esses que estão lá e não se verticalizaram, de uma forma absolutamente desastrosa. Agora eu entendi a demanda.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Também entendi, nobre Vereador. Estou fazendo essa reflexão, porque estamos discutindo hoje os instrumentos. Então, é importante entendermos, independente do mérito da proposta, que tem de ser discutida. Mexer na operação urbana, no

Plano Diretor, é uma discussão também que vamos ter de fazer.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Como na disposição transitória, é trazida a alteração da operação urbana centro, isso levou à compreensão de toda a sociedade que todos podem alterar a operação urbana, a partir da revisão do plano, porque estão lá alterações.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Isso implicaria outro processo de debate.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Estamos alterando a 13.885, a Operação Urbana Centro. Então, além de ser política, ser plano, ser lei de uso e ocupação, agora também é revisão de operações urbanas consorciadas e não consorciadas. Então, temos de tomar cuidado para não transformarmos o Plano Diretor Estratégico no plano diretor “Frankenstein”, onde tudo pode um pouco, só que não vemos na frente. Então, o trabalho da comissão vai ser muito intenso, para se conseguir lapidar o que se pode, de fato;, porque, se tudo puder, nada será feito.

**NAO IDENTIFICADO** – Estamos falando de um projeto de lei que é “Frankenstein”. Gostei essa expressão do nobre Vereador. Vamos tirar o “Frankenstein” dele. Vamos tirar o Plano Diretor propriamente dito e colocá-lo no momento de analisar essa questão, na revisão da 13.885. Aí sim vamos rever cada operação urbana. Não conseguimos separar operação urbana do resto da legislação de uso e ocupação do solo. Ele está do lado da operação e ficou vitimado por ela.

O que está dentro da operação é uma coisa extra. Não podemos mais achar isso como certo. Toda vez que, nessas audiências, queiram discutir o Plano Diretor verdadeiro, que a lei de uso e ocupação do solo mais o plano de mobilidade urbana mais o plano de habitação, podem dizer: “Muito bem, estamos discutindo aqui a política de desenvolvimento urbano e não o verdadeiro Plano Diretor”.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Convido a participar da mesa o Sr. Secretário Fernando de Mello. Muito obrigado pela sua presença.

Há uma pergunta da Sra. Helena Orenstein, sobre o limite de uma vaga de

garagem por unidade ao longo dos eixos de transporte. A pergunta é se foram definidos os limites máximos fora desses eixos.

A Sra. Regina Monteiro e os Srs. Manuel Laje e Antônio Cunha cedem os seus tempos para a Sra. Lucila Lacrete falar por dez minutos.

**A SRA. LUCILA LACRETA** – Estamos muito preocupados com a questão da área da intervenção urbana, a operação urbana e a outorga onerosa. O atual Plano Diretor estabeleceu as áreas de intervenção urbana, inclusive as operações urbanas consorciadas. No atual Plano Diretor, estabeleceu-se, como máximo, o coeficiente de aproveitamento 4 nas áreas de intervenção urbana e 4 nas áreas de operação urbana consorciada. Ocorre que, nessa proposta, houve uma alteração significativa, inclusive de conceito. No caso da operação urbana, o que encontramos no parágrafo 1º do artigo 32 do Estatuto da Cidade?

---

- É lido o seguinte: (parágrafo 1º do artigo 32 do Estatuto da Cidade)

**A SRA. LUCILA LACRETA** – O que aconteceu, nessa proposta, pelo menos até onde entendi, é que essa definição não é exatamente a mesma, parecida com ela, passou a fazer parte das áreas de intervenção urbana; e as áreas de operação urbana sofreram outra definição, que mudou completamente o que está estabelecido no Estatuto da Cidade. Então, perguntamos ao Sr. Secretário e ao Sr. Diretor Kazuo Nakano que operação urbana é essa.

Hoje em dia, o Plano Diretor está dividido. Há o macrozoneamento. Em sua área urbana, há as suas quatro macroáreas, e cada macroárea tem os seus limites de coeficiente de aproveitamento, inclusive em relação à cobrança da outorga onerosa. Cada macroárea tem um rol de distritos. A outorga onerosa é cobrada de forma mais cara, por exemplo, nas áreas mais ricas, e, de forma mais barata, onde se quer adensar, verticalizar, nas periferias. Bom, esse conceito foi totalmente alterado. Inclusive, a fórmula da outorga onerosa leva em conta o fator de planejamento, que é justamente onde está localizado, na cidade, esse rol de distrito.

Então, o fator de planejamento aqui é 0,65 para uso residencial, por exemplo, no distrito do Iguatemi, e 0,9 para uso residencial no distrito de Alto de Pinheiros. Então, paga-se mais outorga onerosa hoje em lugares mais valorizados e se paga menos em lugares mais periféricos. Isso foi completamente alterado, e fica a grande questão, quanto dinheiro será recolhido na cobrança dessa nova outorga onerosa e que tipo de incentivo será dado, para que as construções e os determinados usos ocorram justamente onde se pretende.

Quando foi feito o Plano Diretor, foi feita uma regra de transição. Então, houve uma regra de transição para os zoneamentos que existiam antes de 2002 e para os coeficientes de aproveitamento que passaram a existir depois do Plano Diretor. Sessenta por cento da cidade de São Paulo era classificada como uma zona mista 2, onde poderiam ser construídas duas vezes a área do terreno só para prédios, apartamento. Tudo isso por conta de uma negociação com o mercado imobiliário. Estabeleceu-se que, desde a promulgação do Plano Diretor até à promulgação da nova Lei de Zoneamento, nessa zona 2, que era 60% da área urbana da Cidade, pudesse ser construída duas vezes e meia para todos os usos.

Então notamos que, em todos esses prédios construídos nos nossos bairros, sem sabermos exatamente porque poderiam construir aquilo, sem que nos fosse dada a explicação, destruindo completamente a coesão dos tecidos urbanos, nós pagamos um preço muito caro por essa negociação. Agora o que temos? As operações urbanas. Isso não está previsto no Plano Diretor atual. A maioria das operações urbanas está prevista em áreas de várzeas. Isso é muito complicado, sob o ponto de vista ambiental.

Aqui está o Arco do Futuro. Há uma previsão na macroárea de estruturação metropolitana. Então, em todo esse território de macroárea de estruturação metropolitana, estão previstas operações urbanas, sem qualquer limite de coeficiente de aproveitamento.

O senhor que me antecedeu sugeriu que, nas operações urbanas, fosse classificado o coeficiente 6 vezes a área do terreno. A grande pergunta é: “Cabe ou não cabe?” Além desses coeficientes brutais nessa mega área da cidade de São Paulo, nem sabemos quantos milhões de metros quadrados seriam possíveis serem verticalizados ou adensados. Seria aqui, na área da estruturação metropolitana, uma megaoperação urbana, mas não a megaoperação urbana, conforme os preceitos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.

A definição foi alterada e não sabemos exatamente o que é. Então, aquele conceito original de operação urbana, onde há uma área e é feito um projeto, visando-se à melhoria urbanística social e ambiental, acabou se perdeu. Então, que operação urbana seria essa?

Nessa foto, na macroárea de estruturação metropolitana, onde estão concentradas as operações urbanas com um novo conceito - não sabemos exatamente qual o resultado disso - o coeficiente mais do que 4 seria possível, acumulativamente com toda a possibilidade de serem adensados esses eixos. Então, o que é prioritário se construir nessa Cidade? Com essa oferta absurda de áreas verticalizáveis, com o coeficiente de aproveitamento 4 ou mais do que do 4, como vamos priorizar isso? Onde é importante construir primeiro? Que uso é importante? Não há obrigatoriedade de se fazer... As operações urbanas são pré-definidas por lei. Agora não sabemos mais quais seriam as áreas prioritárias de operação urbana.

Como se vai calcular, como muito bem o Prof. Cândido falou, a capacitação de suporte, não só do viário, mas como também o transporte de água, esgoto, iluminação etc.? Então, o que temos, na realidade, é praticamente todo o território urbano da cidade de São Paulo, com a possibilidade de se construir quatro vezes ou mais do que quatro vezes, de forma absolutamente generalizado. Haverá um futuro projeto de lei, suponho, para o que está dito na lei, para essas leis aqui. Quais as prioridades? Esse Plano Diretor não define nada. Isso é extremamente grave, porque, como já disse, tudo é possível em todas as partes do território.

E o que vai acontecer com o que sobrou? Pelo quadro 1, se não me engano, toda essa área de sobra seria o coeficiente máximo de duas vezes a área de terreno. Isso é muito, é um prédio de dez andares. Com exceção da ZER, menos de 4% do território urbano, o resto tudo é verticalizado. Que cidade, no mundo, tem esse padrão? Essa é uma questão extremamente grave, que tem de ser redefinida, inclusive a questão da cobrança da outorga onerosa.

Na opinião de várias técnicas, dos professores que estão aqui, a outorga onerosa é válida para cobrarmos de quem construiu a mais e pagar um pouco, retribuindo esse custo que aquela edificação, na realidade, onerou toda a sociedade. Existe um custo de urbanização, na hora que se construiu um edifício com mais pessoas, gerador de viagem, que solicita muito mais investimentos públicos para existirem na cidade.

Então, isso teria de ser compensado, justamente para ser redistribuído onde a cidade mais necessita. Então, toda essa lógica de organização do território, na minha modesta opinião, acabou-se, porque há áreas brutais, com possibilidades de um adensamento construtivo e de população enorme. Então, como se controla a população que vai para um determinado lugar que interessa, quando e a que custo? Por outro lado, há uma sobreposição absurda também de corredores e eixos que tendem a crescer. Esse *slide* é da proposta dos eixos existentes hoje.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado.

Tem a palavra o Sr. Luiz Carlos Costa, arquiteto.

**O SR. LUIZ CARLOS COSTA** – Bom dia a todos. Faço algumas observações dentro do tema exato proposto para essa reunião. Em primeiro lugar, a definição, a enumeração de instrumentos de planejamento, como os que foram apresentados aqui pelo Sr. Kazuo, não trazem muita novidade. Digo que é predominantemente a repetição dos instrumentos de planejamento já viabilizados pelo Estatuto da Cidade, com algumas inovações aceitáveis.

Qual é a garantia que a sociedade tem de que esses instrumentos serão aplicados adequadamente? Ela só vai ter essa garantia na medida em que estiverem enunciadas quais as políticas urbanas que vão ser utilizadas, que vão ser formuladas, utilizando aqueles instrumentos. Essas políticas deveriam, por suposto, estabelecer os objetivos específicos de cada uma delas, as ações que se propõem, basicamente o seu custo e o seu porte, para se avaliar se a sociedade é capaz de desempenhar, promover a concretização desses objetivos.

Poderíamos dividir as políticas urbanas, que são estratégicas para o Plano Diretor em dois grupos. No primeiro grupo, as políticas que interessam diretamente às demandas sociais dos que sofrem o processo caótico de desenvolvimento urbano. Aí está a política de transportes, a política de habitação popular, que não tem solução e continua não tendo, para a população que se põe incapaz de participar como consumidora do mercado imobiliário, a política de promoção dos equipamentos urbanos faltantes na Cidade, que há uma grande variedade de carências e que não podem ser deixados de lado, além da política de sustentabilidade ambiental. Essas coisas têm competências correspondentes no Poder Público e não só do Poder Público do Município, mas do Poder Público da totalidade dos órgãos públicos atuantes, do Estado, da União e dos demais municípios.

Então, é necessário clareza onde queremos chegar nessas políticas específicas. Em função delas, falo do estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano mais

*stricto sensu*, ou seja, a política que vai alterar o processo pelo qual a cidade produzida é apropriada e utilizada. Essa política urbanística tem necessariamente de ter uma configuração específica nas diferentes áreas da Cidade, onde os problemas são naturalmente diversificados e onde a atuação tem efeitos variados sobre os interessados na convivência urbana nessas escalas.

Quanto a esses planos locais, digo que eles necessariamente iriam envolver a escala das regiões metropolitanas e das zonas urbanas. Isso precisa ser formulado de uma maneira clara, com respeito não só aos instrumentos, mas à intencionalidade, aos critérios sociais e critérios técnicos que precisam ser aplicados. Quer dizer, os instrumentos não podem ser uma possibilidade aberta de se fazer o que se quer na Cidade, mas, ao contrário, passarem pelo crivo desse planejamento, possível de ser controlado e proposto pela sociedade real, com quem convivemos. Isso tem de ser feito, portanto, de maneira setorializada.

— Não existe, nesse plano, nenhuma indicação de que vai ser dada ênfase ao planejamento local. Falam de zonas específicas. Tudo bem que há suas justificativas e as localizações conhecidas, mas não se fala qual é o processo de decisão, em nível das coletividades menores. Esse é um dado fundamental, porque levanta suspeitas, se as mazelas do passado recente não vão se repetir.

A liberalidade total que foi concedida, desde o plano passado ao setor imobiliário, gerou essa condição de superadensamento, de desconhecimento das necessidades do restante da população e da inviabilidade da vida, em função do esgotamento da capacidade da infraestrutura, basicamente de transportes.

Portanto, estamos num processo que é irracional, sem saída e que tende a se perpetuar, se a sociedade civil não tomar, em suas mãos, a condução desse planejamento. Isso não está nada garantido. Tanto o uso da outorga onerosa como das próprias operações urbanas já indicam, na recente experiência que houve desde oito ou dez anos para cá, a demonstração de isso tudo pode ser altamente nocivo para a Cidade. Então, quer dizer, não é

pela disponibilidade de instrumentos que isso será garantido para a sociedade, mas sim por uma ordenação das decisões que devem ser tomadas em diferentes etapas, como processo de planejamento concreto, que possa ser entendido e avaliado em cada caso pelas várias instâncias da população, e não dado como um cheque em branco, para que a Prefeitura e os órgãos municipais possam desenvolver isso, fazendo os acordos convenientes com o setor imobiliário.

Lembro que o setor imobiliário está interessado em ter maior liberdade e não tem o menor prurido(?) de agravar os problemas que sabemos que estão sendo agravados. Então, o nosso defensor, o defensor da sociedade, do interesse social, da sociedade civil, é o Poder Público. É ele que considera não apenas a presente gestão municipal, mas o conjunto de entidades públicas que deverão atuar na Cidade, ao longo do horizonte do planejamento, que é necessariamente longo, envolvendo os sucessivos governos. Quer dizer, tem de ser um plano capaz de criar obrigações, tanto em termos de critérios, como de ação, para os sucessivos governos, que possa, portanto, ser reclamado, mesmo a longo prazo. Isso infelizmente não está garantido.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado.

Tem a palavra o Sr. Nikki(?) Dogan(?), da incorporadora.

**O SR. NIKKI(?) DOGAN(?)** – Bom dia a todos. Não estou falando em nome do mercado. Vim como pessoa física. Sou diretor de incorporações da Esser. Recebi ontem um e-mail. Interessei-me em vir aqui. Estou até surpreso. Pensei que haveria mais colegas presentes do mercado imobiliário, mas infelizmente não veio ninguém.

Faço aqui duas colocações de ordem conceitual aos Vereadores. Ao contrário do que a maioria das pessoas pensam, creio que o mercado imobiliário ou o incorporador é um parceiro do Poder Público e da população se souberem conduzirem e canalizarem corretamente a participação do empreendedor dentro da concepção da política urbana.

Quanto a durante as questões conceituais, peço atenção dos senhores, que estão analisando e discutindo o Plano Diretor. Um erro conceitual é considerarmos a cidade como um todo igual. Existem bairros que estão perfeitamente equipados, tanto em termos de escola, educação e saúde. Existem regiões da Cidade que estão totalmente desprovidas de equipamentos urbanos.

O Plano Diretor, ao passar uma régua em cima de toda a região, toda a cidade como um todo, só diferenciando os corredores de transporte para incentivo da construção, não está levando em conta essas desigualdades. Então, tem de ser olhado, com mais atenção, com mais carinho, cada região da Cidade. Gostaria de saber se não poderiam criar políticas que facilitem ou que incentivem o incorporador a empreenderem lugares que mais necessitam de equipamentos urbanos, usando a força do mercado imobiliário para melhorar essas regiões.

Quero que os senhores analisem outra questão. Um grave erro que existe hoje é o incorporador pagar a operação urbana e o valor da contrapartida vai para um cofre único. Não sabemos exatamente onde, como a Prefeitura usa esses recursos. Hoje em dia, por exemplo, quando temos de fazer a aprovação de um projeto que tem intervenção da Secretaria Municipal de Transportes, a coisa é objetiva. Se o empreendimento está causando, prejudicando o trânsito de uma determinada região, para se fazer um empreendimento, o SMT obriga a serem criadas medidas mitigatórias naquela região. Então, o empreendedor está compensando o bairro que está sendo prejudicado com o empreendimento, melhorando faróis, aumentando avenida etc.

Na questão da outorga onerosa, poderia ser criado um mecanismo. Se o mercado imobiliário está fazendo um empreendimento num determinado bairro, numa determinada região, poderia ser usada a contrapartida da outorga onerosa, especificamente para aquela região. Isso daria mais transparência para o uso do recurso e ajudaria especificamente o bairro onde está sendo feita a edificação. Então, pagar a contrapartida num bairro A, que fica na zona Norte, e esse dinheiro ser usado na zona Sul, para mim é incoerente.

Muito obrigado pela atenção. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Sr. Secretário Fernando, eu fiz um comentário sobre a fala do Sr. Nikki, porque temos uma medida provisória caminhando em Brasília, onde a outorga onerosa e o Cepac saem da receita do município, e sobre essa receita pagamos o percentual da dívida de São Paulo. Ou seja, isso não é imposto. Portanto, a possibilidade de aplicarmos, especificamente na área, é mais uma das formas que temos para deixarmos muito claro para o Brasil todo, que vai se utilizar desses mecanismos, principalmente de Cepac, para não entrar como receita do município, na forma de tributo. Isso não é tributo. Isso vai trazer uma economia na dívida de São Paulo de 650 milhões. Nossa dívida será descontada, porque pagamos errado desde 2003. Essa medida está para ser votada agora.

Acredito que esse talvez seja um bom momento para a redução da dívida de São Paulo também, porque ela foi contabilizada ao longo do tempo, da mesma forma como foi contabilizado o IPTU, o ISS, o IPVA etc.

Tem a palavra o Sr. Joseph(?) Henanfres(?), da Câmara de Lojistas de Santa Ifigênia.

**O SR. JOSEPH(?) HENANFIRES(?)** – Bom dia a todos. O que me preocupa hoje é repetirmos o erro da gestão anterior. Vivemos essa concessão urbanística na gestão anterior e a combatemos bastante. Vejo que a imagem está se repetindo com outros nomes, outra cara, mas os integrantes são os mesmos. Não está se dando prioridade para a Cidade. O ano que vem será de turismo, e ninguém fala da melhoria, da imagem da Cidade hoje para o turista que virá no ano que vem. Percebemos que se coloca o interesse do mercado imobiliário em primeiro lugar. Vamos lamentar isso, e vamos estar combatendo isso, mais uma vez.

Portanto, não veem que o pessoal procura o potencial da região onde se faz uma concessão urbanística, para saber que parceria pode ser feita com cada região. A cidade de São Paulo toda é investidora. Na nossa região, isso foi subestimado por muito tempo.

Gostaríamos de estar participando tanto na elaboração do projeto, quanto na construção, quanto na revitalização. Nós somos parte dessa cidade e queremos continuar.

Dou apenas um conselho. A prioridade para o ano que vem não é começarmos pela concessão urbanística. Façam uma pesquisa, sabendo o que a região pode oferecer para a melhoria, antes de pensarem em quem vamos trazer para fazer melhoria.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tem a palavra o Sr. Paulo Akras, do Conselho Federal de Economia.

**O SR. PAULO AKRAS** – Peço desculpas pela minha insistência. Concordo com o Sr. Luiz Carlos, arquiteto. Todos nós queremos saber não o que a Prefeitura pode fazer, mas sim o que ela vai fazer. Falo de mais objetividade. Protocolei aqui uma notificação extrajudicial encaminhada ao Sr. Secretário Fernando de Mello Franco, com relação à lei de transparência, aprovada pela Sra. Presidente Dilma Rousseff. Fiz alguns questionamentos. Vou reiterar por que foram ocultados dos mapas de identificação de localização, nos mapas públicos...da Secretaria encaminhado à Câmara, tais como ruas e avenidas no projeto de lei. Por que isso está ocultado aqui? Deu-se ao trabalho de retirar os nomes para apresentar aos Vereadores?

Quais critérios técnicos foram utilizados pela Prefeitura para definir por que ao longo do eixo, numa mesma localidade, existem quadras selecionadas a 150 metros e outras não? Esclareça a diferenciação dos termos de nomenclatura. Não sou técnico da área, sou economista, portanto, se alguém puder me ajudar e responder, gostaria.

O que significa eixo de estruturação e transformação urbana, que consta no texto escrito. No mapa, essa nomenclatura está como áreas de influências previstas. Qual a diferença entre área de influência prevista e eixo de estruturação e transformação urbana?

Quais foram os critérios técnicos utilizados para selecionar algumas quadras desse eixo, na mesma localidade, e outras não. Às vezes, elas estão até coladas, enfim, não entendi o porquê.

Por último, faço uma solicitação. Que sejam fornecidos aos munícipes e aos Vereadores da Cidade os mapas impressos, em grande formato, com informações claras, objetivas das localizações, tais como nome das ruas, avenidas, quadras, lotes, inclusive, se possível, os números dos contribuintes que serão afetados pelas possíveis modificações.

É ciente de que a proposta de participação popular aprovada pelo grupo da oficina realizada no Dante Alighieri por mim foi alterada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e, pior, não foi submetida à aprovação dos Vereadores. Ciente, Sr. Secretário, de que constitui conduta ilícita que exige responsabilidade de V.Sa. a alteração e o não fornecimento dos documentos e informações públicas aqui solicitadas. Ciente de que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano deve manter uma equipe para esclarecimento imediato de todas as dúvidas dos contribuintes.

Essas são minhas considerações e questionamentos.

Obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado. Passo a palavra ao Dr. Maurício.

**O SR. MAURÍCIO** – Obrigado, Sr. Presidente. Serei breve, mas gostaria de pontuar algumas questões que do ponto de vista do Ministério Público são importantes.

Concordo com o Prof. Luiz Carlos Costa quando diz que os instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor não são novos, não são desconhecidos e não há nada de criativo nisso. Quando a gente observa aqueles já vêm previstos há bastante tempo para as questões, por exemplo, relacionadas ao meio ambiente, a gente percebe que há uma quantidade muito maior, uma qualidade muito maior e um detalhe muito maior desses instrumentos compensatórios – vamos dizer – de intervenções quando dizem respeito a meio ambiente do que aqueles que dizem respeito à intervenção urbanística.

Por mais que se tente admitir e acho bastante razoável o entendimento de que outorga e Cepac não sejam receitas tributárias e que, portanto, isso deva sair desse caixa da Prefeitura e diminuir, portanto o contingente da nossa dívida. A gente não consegue deixar de

reconhecer que, muitas vezes, a outorga e o Cepac têm um caráter meramente arrecadatório. A gente não consegue enxergar compensações urbanísticas concretas que produzam modificações sensíveis no entorno de onde essas obras são realizadas e vivem desse potencial que é vendido.

Isso me preocupa, sobretudo, quando olho para a previsão do EIV-RIV no contexto do Plano Diretor. Ele torna-se prescindível quando há o EIA-Rima. Torna-se desnecessário. Em toda Operação Urbana temos a previsão do EIA-Rima. Portanto, todos os empreendimentos imobiliários consideráveis, que a gente luta com esforço descomunal – Ministério Público e sociedade civil – para obter um Estudo de Impacto de Vizinhança de empreendimentos de uso misto ou mesmo comerciais ou residenciais, que são altamente impactantes de uma região, quando dizemos que somos parte de uma operação urbana, tem o EIA-Rima, então, estamos dispensados disso. Quer dizer, é um tiro pelas costas, de novo, com relação a essa questão.

Enfim, temos muita dificuldade em aceitar isso. Pensar em contrapartidas que não sejam meramente arrecadatórias e monetárias para o erário, decorrentes - vamos dizer - de intervenções urbanísticas sensíveis com a verticalização da Cidade.

O Plano Diretor não fecha nenhuma possibilidade para que a gente continue a assistir de modo - eu diria - assustador, desencantador, desalentador, o crescimento de *shoppings centers* na Cidade, como se fosse a única alternativa viável de se realizar comércio.

Qual é a cara que a população espera desta cidade? É um conjunto de ilhas de comércio espalhadas por todo o centro urbano? Até que momento isso? Que compensações virão para a sociedade, moradores e população, que vivem numa cidade que tem a sua autoestima constantemente abalada por uma série de empreendimentos altamente vistosos fotograficamente, porém, nada vistosos do ponto de vista social e urbanístico. Como essas pessoas, que vivem nas sombras desses empreendimentos, são afetadas por eles?

Vejo com preocupação a forma profundamente reduzida e diminuída do instituto do estudo de pacto de vizinhança no Plano Diretor. Acho que amesquinha esse instrumento, torna

isso um mini EIA/RIMA dispensável, quando já existe o EIA/RIMA. No caso da operação urbana me aflige particularmente.

Sinto a falta de criatividade de outros mecanismos compensatórios para a Cidade, que não sejam os meramente arrecadatórios, nas grandes intervenções que são realizadas na cidade de São Paulo pelos empreendedores em geral.

São sugestões, críticas e – de certa forma – um desabafo que faz o Ministério Público nessa questão.

Obrigado. (Palmas)

**O SR. NABIL BONDUKI** – Pedi a palavra agora porque preciso retirar-me e quero fazer alguns comentários. Recebi uma pergunta da Jussara, com uma série de questões de quando serão discutidos os temas sobre: o descarte de lixos, proteção de áreas de mata, etc.. Temos, em nosso calendário, dois dias específicos para a discussão das questões sobre o meio ambiente. Os temas serão debatidos em audiências públicas, não tenho as datas, mas podemos providenciar e anunciar.

Farei alguns comentários que considero importantes, na linha do nosso tema de hoje, que são os instrumentos urbanísticos. É claro que entender a natureza deles poderia levar aqui a uma bela discussão teórica, com pessoas que estão já há muitos anos discutindo isso.

Veja, Dr. Maurício, vamos começar pela questão da outorga. A outorga onerosa, na minha interpretação – algumas pessoas falaram sobre isso também –, deve ser um mecanismo de redução das desigualdades urbanas na Cidade. Não deve ser vista como instrumento compensatório para uma intervenção que é feita.

Por que isso? Porque estamos partindo do pressuposto que quem define o que pode ser feito numa certa área é o zoneamento. A outorga onerosa não deve jamais produzir nada acima daquilo que o zoneamento define.

Ao contrário do que tem acontecido em algumas cidades do Brasil que adotaram o

zoneamento que já estava valendo como coeficiente básico e a outorga para construir acima do que a lei do zoneamento definia.

Aliás, muita gente – eu diria que a maioria das pessoas – ainda repete isso. Tem muito jornalista que me liga e fala assim: “A outorga onerosa é para se construir acima da lei.” A outorga onerosa não é para construir acima da lei, mas para permitir uma outorga que vai do direito de propriedade, que é coeficiente básico, que o Estatuto da Cidade definiu – o qual é o Plano Diretor que define -, então o Plano Diretor define o que se pode construir com o direito de propriedade.

Nessa proposta, aliás uma luta antiga – inclusive, de muitos que estão aqui, Cândido, Costa – é que o coeficiente seja um. Então o coeficiente básico é um: o direito de propriedade.

O direito de construir é estabelecido pelo zoneamento, a partir do que se outorga o direito de se construir entre o básico e o máximo. E esse é o chamado solo criado.

A princípio, o zoneamento só deve autorizar se construir dois, três ou quatro que seja, quando existe, naquele lugar, condição de infraestrutura para que construa. E, dentro dessa lógica, a outorga onerosa serve para que se urbanize e se qualifique outras regiões da Cidade para que elas também possam, portanto, alcançar o mesmo padrão de qualidade urbanística da área onde aquele projeto está construído.

Já a operação urbana é diferente. Trata-se de um projeto - um plano urbanístico - de uma região que está pouco qualificada e que, portanto, os recursos que se obtém da operação se aplicam na área dessa mesma operação ou, eventualmente, no entorno, novidade importante, aliás, que se introduziu na Operação Urbana Água Branca, ou seja, a ideia do perímetro expandido.

Assim, arrecadam-se recursos no perímetro e esses recursos são aplicados tanto no perímetro quanto no seu entorno, até porque aquele perímetro não pode ser visto de maneira isolada da Cidade.

Então são dois instrumentos que têm caráter diferente. Claro que poderíamos trabalhar com a ideia de que, por exemplo, um desses eixos fosse uma pequena operação urbana. Poderia ser uma ideia.

Mas outra ideia é, por exemplo, ter um plano de alargamento de uma avenida para se fazer um corredor de ônibus e, arrecada-se naquele lugar para viabilizar essa intervenção.

São instrumentos que têm sua lógica própria.

Há algo mais que gostaria dizer e que considero importante: *shoppings centers*. Mas, nesse quesito, temos de aprofundar a discussão. O projeto não proíbe o *shopping center*, mas ele estimula o comércio de rua, no séquito dos edifícios, que funciona como alternativa aos *shoppings centers*.

Então, talvez, pudéssemos avançar um pouco mais no sentido de definir determinados perímetros onde não devem ser feitos mais *shoppings centers*, pois já temos muitos, para, inclusive, viabilizar uma das intenções e um dos objetivos mais importantes do plano que é garantir a fachada ativa, o térreo, este, inclusive, estimulador de modificação de coeficiente para poder se garantir essas possibilidades.

**O SR. \_\_\_\_\_** - Perceba como é desleal essa concorrência com o *shopping center* porque a própria Oscar Freire – uma rua que tinha essa característica – passa por um momento profundamente estranho na sua história devido, justamente, aos grandes *shoppings*. E os usuários são semelhantes.

Se não houver - mais do que o induzimento – uma limitação à cultura de *shoppings centers*, esse esforço não vai muito longe no nosso entendimento.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Eu seria francamente a favor dessa tese. O que temos de verificar é se temos condições políticas de avançar nesse sentido.

Inclusive, eu acho que as grandes cidades do mundo não têm mais *shoppings centers* no interior da área consolidada. Eles ficam, geralmente, localizados mais nos eixos das estradas e em áreas externas às cidades. Essa é uma tese que tem de se desenvolver.

Independentemente dessa tese, voltarei a uma questão mencionada por mim logo no início, mas que acho importante destacar: a questão da necessidade de se diferenciar a questão da necessidade de se diferenciar um pouco mais o que está no projeto, os usos dos diferentes corredores. De uma maneira geral temos de tornar mais caro a outorga onerosa de edificações não residenciais no centro expandido e tornar mais barato nas áreas, por exemplo, no eixo de estruturação metropolitana ou nas áreas de redução da vulnerabilidade social. Isso pode ser feito por meio da reintrodução do fator de planejamento onde se regula esse custo da outorga onerosa de modo a garantir que esse instrumento de outorga onerosa seja de fato um instrumento urbanístico. Lembro bem de 10 anos atrás quando teve uma grande polêmica quando se criou o mercado imobiliário, estava totalmente contra a outorga onerosa no Plano Diretor de 2002, que foi criada, o mercado imobiliário naquela época queria que fosse feito em outra cidade, que o máximo torna-se básico e se construíssem em cima do máximo. Essa era a tese. Então houve um grande enfrentamento naquela época, quando havia um discurso de que a outorga onerosa era um instrumento de arrecadação. A nossa tese, inclusive quando fizemos a discussão, foi aqui na Câmara Municipal de São Paulo que se aprofundou essa discussão do coeficiente de planejamento, do coeficiente de interesse social, explicitou esses números, foi exatamente com o objetivo de mostrar que outorga onerosa tinha de ser entendido e continua, obviamente com essa mesma tese, ela tem de ser entendida, fundamentalmente, como instrumento de planejamento. Inclusive, em alguns casos quando não se quer proibir, pode ter certas situações que você fala: não vou proibir, às vezes proibir é ruim. Vamos proibir qualquer shopping Center em qualquer área, mas pode se tornar ele tão caro, que desestimule de tal maneira sua realização. E dessa maneira então consegui trazer esse instrumento para o objetivo urbanístico que está se pretendendo implementar.

**O SR.** \_\_\_\_\_ - Essa ampliação da capacidade construtiva mediante essa coisa aparentemente justificativa ter de pagar a outorga onerosa está sendo dada de graça nesse projeto para uso imediato sem qualquer intermediação ou processo de

planejamento aos empresários. Essa benevolência que acredito, realmente, ser inaceitável. Só podemos definir quanto vai ampliar a área construída se houver esses cuidados com a capacidade ociosa que o Cândido menciona e com a concordância da população o que será vitimada por esse processo. Há alguma coisa intermediária antes de dizer quem pode construir e porque outorga onerosa?

**O SR. NABIL BONDUKI** – Vamos ter de aprofundar a discussão, inclusive, porque veja: essa diretriz de adensamento ao longo dos corredores, ao longo dos eixos estruturais do transporte coletivo é uma diretriz que estava no plano de 2002, estava previsto área de intervenção urbana que pressuporia até esse estudo mais aprofundado, se passaram 10 anos, isso não foi. A verticalização se esparramou no território, lembrando que 2002, o mercado imobiliário estava muito menos ativo, ativou bairros, até se permitia construir, mas que não se construía, passou a se construir. Essa lógica que pode ser discutida, é uma lógica que inclusive, para o Sr. Candido, eu era aluno dele na Faculdade, era tese que o Prof. Cândido defendia. Inclusive era aluno dele na faculdade. A tese dos eixos culturais do transporte coletivo, seria as áreas de maiores de maiores adensamento, porque elas compatibilizam o uso do solo. Agora, na questão da capacidade de suporte, quero entrar em uma discussão que, evidentemente, é uma discussão complexa. Quando se traz morador para próximo de onde tem emprego, aparentemente – porque, em tese, está-se adensando, pondo-se mais pessoas -, vamos ter que ter uma capacidade superior. Aparentemente. Observo no centro expandido que a população está vindo da periferia, ocupando aqueles eixos de transporte coletivo para vir trabalhar em um lugar onde há uma baixa densidade populacional, mas onde estão concentrados os empregos. Esses eixos estão carregados. Qualquer ônibus, qualquer metrô, qualquer trem da zona Leste está sobrecarregado. Se eu aumentar a população moradora no centro expandido – que, portanto, ficará mais próxima dos empregos -, embora eu esteja adensando, poderei reduzir a necessidade da utilização do sistema de transporte exatamente porque estou buscando essa equação.

De fato, esse estudo precisa ser trabalhado...

**O SR.** – Tudo isso a ser provado.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Tudo isso a ser provado, sim; porém, é uma tese central do próprio Plano segundo a qual, se eu reequilibrar moradia e emprego, terei menos deslocamentos na Cidade por transporte coletivo e por carro e mais deslocamentos a pé, de bicicleta e mais deslocamentos por ônibus a curta distância – e essa é outra questão. Uma questão é sair de Cidade Tiradentes, onde eu o Vereador Police estávamos ontem em uma audiência pública. De carro, leva-se 1h40 ou até duas horas, dependendo do dia. De trem chega-se mais rápido. Larguei meu carro e fui de trem e cheguei mais rápido do que se fosse de carro. A população costuma deslocar-se por 30 quilômetros nesse trajeto. Se essa população puder deslocar-se por 10 quilômetros ou por 5 quilômetros, estaremos aliviando o sistema de transporte. Do meu ponto de vista, essa é uma tese correta. Agora, analisar os impactos, cada situação específica, o desenho de cada eixo, a questão da transição *etc.*, é uma análise que precisa ser feita.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Nabil, um pequeno aparte até para contribuir com esse estágio em que estamos. Estamos aqui reconhecendo que o projeto, em algumas questões, cria uma situação automática que não enxergamos em 2002, quando você conduziu o projeto que hoje é lei. Temos uma preocupação muito similar àquela, com 11 para 12 de diferença, mas sem os cálculos realizados. Se a gente precisava de cálculo já para gerar em 2004 o zoneamento que foi gerado e em tese também o quadro VIII, que gerou os estoques, a gente está dizendo que hoje são mais importantes do que naquela época os cálculos que redundaram no quadro VIII, que são os estoques.

Quando anunciamos que temos a automaticidade para a questão dos corredores, e eles não contam para estoque, a gente reduz a área de abrangência do estoque mantendo esses estoques. Portanto, há mais estoque para menos metro quadrado.

Onde não existe estoque, estamos criando estoques. Onde não existem, estamos

criando vias – o coeficiente 4, que está fora do estoque -; onde há estoques, ele ficará maior porque o conjunto de metros para usar esse estoque é menor.

Por que estou dizendo isso? Porque o esforço que teremos que fazer de hoje a fevereiro-março é no sentido de encontrar, junto com a sociedade, a razão para esse processo. Porque tenho certeza de que todos os que se envolvem nesse debate querem ver o plano aprovado. Ninguém vem aqui para apresentar sugestões – como foi ontem em Cidade Tiradentes – visando a segurar o processo. Ao contrário: parece-me que as pessoas vêm para dar contribuições.

Há algo que me parece fundamental: como vamos oferecer respostas que nem o Executivo atual nem o anterior nem o anterior ao anterior conseguiram dar. Nossa sociedade, ao longo dos últimos 15 anos, não foi capaz de produzir um Executivo que tivesse condições de oferecer um volume de cálculos à sociedade para todo mundo ter certa tranquilidade em relação aos números anunciados. Talvez essa seja a questão que mais incomoda, porque todo mundo vai lá e pergunta: “Suporta? Aguenta?”, e a gente vai desviando um pouco o assunto para saber se cabe, se não cabe, se acomoda ou não.

Estamos diante de quem sabe a necessidade de fazer uma força-tarefa com todos os estudos que já foram realizados, com aqueles que foram oferecidos pela Secretaria de Transportes Metropolitanos, aqueles que foram corrigidos ou refeitos. Porque, senão, toda vez saímos com a impressão de que alguma coisa muito ruim pode acontecer, e poderia ser muito bom. Fazemos um esforço para que tudo dê certo e, de repente, no detalhe – e sabemos o que “mora” no detalhe -, acaba-se prejudicando todo o esforço empreendido.

Faço esse registro porque você é o relator e tem tido uma responsabilidade muito grande em mostrar a vontade de corrigir. Nem me refiro a erros. Você vai fazendo ajustes na tramitação. O projeto chega a esta Casa para ser ajustado. Senão, ficamos imaginando que o Executivo não acertou. Acertou o Executivo, que conversou com a sociedade por diversas vezes por meio de audiências públicas e, quando o projeto chegou à Casa, continuou

conversando. Porém, uma hora, a decisão terá que ser tomada. Essa questão do embasamento dos cálculos que teremos é significativa, porque nos dá a salvaguarda do voto no Plenário – não só meu, mas de todos aqueles que a Comissão de Política Urbana vai recomendar. Chegará um momento em que a Comissão de Política Urbana recomendará: “Por aqui tem uma saída”.

Precisamos juntar o que temos já elaborado em termos de cálculo com uma força-tarefa – que haja a possibilidade de a Câmara Municipal contratar esses estudos. E, paralelamente ao trabalho que vamos fazendo em termos de audiências, será produzido esse processo, dando certa tranquilidade e fazendo essa modulação que todas as falas acabam por percorrer. Porque não foi diferente em Cidade Tiradentes ontem quando o cidadão disse: “Acho que aqui não cabe mais habitação”. Um cidadão tomou a palavra e falou isso. “Precisamos de emprego, precisamos circular”.

---

**O SR. NABIL BONDUKI** – E não cabe mesmo.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sim, mas a tendência natural, quando se olha um mapa de Cidade Tiradentes, ao vermos que ele não está ocupado, é pensarmos que cabe. E parte do movimento popular de moradia ainda acha que cabe, portanto vai lá e nos demanda: “Já tenho 100 unidades aqui, 100 unidades lá, mas pretendo mais 300 famílias que fazem parte de nosso movimento”. Por isso, a informação técnica, quando bem trabalhada e apresentada, reduz ruído, vai pavimentando certa tranquilidade. Digo “certa” porque há conflito no modo como ela é produzida, em termos de metodologia e assim por diante. Mesmo assim, é fundamental construirmos esse ambiente. Sob seu comando, com o auxílio dos Vereadores da Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, acho que podemos ir trazendo a cada momento informações técnicas que vão tranquilizando essa fase do debate.

Só para deixar essa contribuição. Sei do esforço que você tem feito para trazer a equipe técnica para nos ajudar, mas acho fundamental a gente trabalhar com o que foi a tônica desse debate hoje.

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Vou deixar sua pergunta para o Fernando e o Kazuo responderem. Vou encerrar o que eu estava falando. Agradeço ao Vereador José Police Neto pelo aparte. É isso mesmo, Vereador. Por isso, Cândido, é fundamental que a gente tenha o horizonte temporal, como foi dito, porque temos que trabalhar com o cenário. No horizonte temporal o que se espera? Que população esperamos ter na Cidade? Onde essa população estará distribuída? Tem sido interessantes nossas idas às subprefeituras da periferia porque elas são muito mais densas do ponto de vista populacional do que as subprefeituras do centro expandido. A densidade é muito maior. Aí, teremos a seguinte questão – nós todos, não somente nós Vereadores ou para o Executivo. Nós enquanto moradores de São Paulo, onde vamos propor que seja lugar de moradia para as famílias que estão se formando. Essa é a questão, essa é a pergunta. O Plano Diretor tem que organizar quantas famílias cabem onde e qual é a melhor distribuição dessa população no território. Essa questão é fundamental, e aí temos que fazer os cálculos. Estamos contratando um apoio técnico para poder fazer cálculos e saber o que está acontecendo nesses eixos, o que poderá acontecer. A Secretaria também já tem muitas informações a esse respeito. Inclusive o Fernando poderia, na sequência, passar. Não é uma coisa simples, uma cidade deste tamanho, resolver seus problemas, considerando ainda o passivo ambiental e social que temos, porque temos um passivo ambiental e social que não podemos esquecer.

No dia 26, então, haverá a audiência pública sobre sistema ambiental urbano e ações prioritárias e, no dia 9 de dezembro, a audiência pública sobre proteção ambiental, macrozonas, instrumentos ambientais, pagamento de serviços ambientais, etc. No dia 3 de dezembro, o tema da audiência pública será redução da vulnerabilidade.

Então, o passivo ambiental e social e as demandas têm que ser consideradas num plano. Com isso, esperamos conseguir chegar a uma melhor solução possível. Acho que temos um bom ponto de partida do projeto, mas, como o nobre Vereador José Police Neto disse,

vamos ter que ajustar para que seja o melhor possível, mesmo sabendo que há conflitos entre vários segmentos sociais. Isso nós não podemos desconsiderar, pois o Plano Diretor lida com conflitos e, em algum momento, tem que equacioná-los. Daí a importância do trabalho que a Câmara Municipal está realizando.

Peço desculpas, mas não poderia mais permanecer na reunião, mas todas as nossas reuniões serão relatadas e disponibilizadas no *site*, como também as opiniões trazidas, para, assim, termos a maior transparência possível de todo o processo, inclusive quais são os pontos conflitantes das várias questões levantadas.

Obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – A fim de tratarmos esse assunto com justiça, ao longo desse tempo, tivemos uma discussão, há pouco lembrada pelo Dr. Maurício e abordada, logo no início, pelo Vereador Natalini, sobre meio ambiente. O que ainda temos de verde existe por causa das Macrozonas de Proteção Ambiental que foram colocadas no Plano Diretor anterior. Para essas regiões, não demos nada, não oferecemos segurança, simplesmente metemos um carimbo em cima do mapa e deixamos para ser invadido. E isso realmente aconteceu. Historicamente, isso aconteceu e essas regiões foram se perdendo.

Nakano, você apresentou um assunto interessante, a Transferência de Potencial Construtivo para áreas tombadas, a fim de serem preservadas, ao invés de serem vendidas, demolidas ou ampliadas, favorecendo o proprietário.

Sobre as ZEPAMs – áreas verdes que podem ser invadidas e cujo proprietário não tem condições nenhum de manter, pois as atividades que podem ali ser desenvolvidas praticamente não remuneram o custo da terra, sua manutenção e nem tem para quem vender – não é hora de pensarmos na transferência do potencial construtivo dessas áreas para áreas específicas? Por exemplo, há áreas que estão dentro da Macrozona de Estruturação Metropolitana. Imaginem, então, os prédios ao lado, subindo quatro vezes e o proprietário, com aquela área do lado não podendo fazer nada por que a área está rotulada como Zona de

Proteção Ambiental. Os vizinhos verticalizam, há invasões dessas áreas, mas o proprietário tem que continuar pagando o IPTU e não obtém nada em retorno.

Na última semana, fizemos um acordo com o Governo para que, ainda no orçamento deste ano, vamos acrescentar um artigo para que os imóveis tombados tenham pelo menos a isenção do IPTU, porque há imóveis abandonados na Cidade que, mesmo tombados, o proprietário ainda tem que pagar o IPTU, ferindo inclusive uma legislação federal da época de Getúlio Vargas.

Então, podemos começar por aí e partir depois para a transferência do potencial construtivo dessas eventuais áreas que ainda têm potencial a ser transferido.

Especificamente sobre esse assunto, gostaria muito de ter uma resposta, porque ele é para ser tratado inclusive na discussão do orçamento e que vem sendo provocado principalmente quando falamos da zona Leste, ao longo do eixo a Jacu-Pêssego, que vai poder construir quatro vezes, como muito bem falado aqui, sem pagar outorga onerosa caso seja atividade comercial.

Que comércio que vai para lá? Pelo amor de Deus, tomara que não vá mais um *shopping center*. Posso garantir que, no eixo da Jacu-Pêssego, vai, no mínimo, mais uns três ou quatro *shopping center*. Isso fará com que se concentrem muitas pessoas na região em detrimento de outras, totalmente abandonadas.

Nesse sentido, mais um apelo nosso: quem sabe não possamos fazer desaparecer a Operação Urbana Rio Verde-Jacu e fazer a Operação Urbana Jacu-Pêssego com área expandida, como foi feito na Água Branca. Aí, sim, poderá ser cobrada outorga e, com isso, se estimulará a Habitação de Interesse Social no entorno e poderá ser feito tratamento dos riachos, dos rios, das nascentes que estão todas abandonadas. O Rio Verde é um exemplo disso. Quem sabe, assim, não seria mais vantajoso.

Essas são minhas considerações. Ao longo da discussão, vou insistir nesses pontos, porque eles são importantes.

Tem a palavra o Sr. Nakano.

**O SR. KAZUO NAKANO-** Quero discorrer sobre alguns pontos que eu acho que, de fato, são pontos de aprimoramento importantes nesse projeto de lei.

Registro a minha satisfação de ver a quantidade de Vereadores nessa discussão. Essa é a atividade em que tivemos o maior número de Vereadores envolvidos no debate, entrando nesse conteúdo. Acho isso bastante importante, porque vemos que é necessário ter esse aprofundamento em conteúdos e nos detalhes técnicos, que não são apreendidos à primeira leitura. Então, é necessário fazer essa troca de ideias.

Gostaria que, depois, no aprimoramento, nas propostas e emendas que forem incluídas no substitutivo, possamos ter também esses momentos para discutir essas propostas que vão surgir desta Casa para o aprimoramento do projeto de lei. Isso será importante inclusive para termos um respaldo da sociedade em relação a esses assuntos.

Queria, primeiramente, debater um ponto que sempre achei importantíssimo e que o Professor Cândido Malta tem frisado: a capacidade de suporte. É um assunto bastante complexo. Já tivemos oportunidade de trocar ideias e venho sugerido à Secretaria que faça uma discussão mais técnica sobre essa metodologia.

Agora, acho que o Vereador Nabil tem razão: o carregamento do sistema de transporte depende das características e dos padrões de uso e ocupação do solo, e essa análise precisa ser dinâmica, pois o carregamento no sistema de transporte coletivo não é só local, não é só o carregamento daquilo que acontece nas suas margens, nas margens dos eixos em volta das estações. O carregamento dos corredores de ônibus, das linhas de trem, das linhas do metrô vem de passageiros que moram muitas vezes em locais distantes e inclusive na periferia metropolitana em relação a esses eixos. Há um carregamento local, de pessoas que moram próximas a esse sistema de transporte coletivo e há um carregamento de passagem. A ampliação da rede é um fator que influencia diretamente nesse carregamento, porque, na medida em que vamos ampliando a rede, em que vamos dando uma caracterização

e uma configuração efetiva de rede e que temos duas, três alternativas de eixos para o deslocamento, vamos ter uma mudança nesse carregamento e, possivelmente, uma distribuição mais equilibrada do carregamento entre os diferentes eixos de transporte coletivo.

Portanto, essa capacidade de suporte não pode ser estática, tem que considerar a dinâmica dos investimentos na ampliação e consolidação de uma configuração em rede do sistema de transporte e tem que ser considerada também essa dinâmica de uso e ocupação de solo da distribuição das diferentes atividades residenciais e não residenciais no território.

Em relação a esse ponto da Transferência de Potencial Construtivo, temos que tomar um cuidado para não inflacionar a quantidade de potencial a ser transferida, porque, se permitirmos que haja Transferência de Potencial Construtivo de uma grande quantidade de imóveis e de imóveis grandes, com muito potencial construtivo, neutraliza-se o instrumento, pois essa grande quantidade fará com que o preço do potencial construtivo a ser transferido caia e ele não se tornará mais atrativo.

Temos optado por usar essa Transferência de Potencial Construtivo estrategicamente do ponto de vista urbanístico, para que ele seja utilizado para os imóveis de interesse histórico-cultural, cujos proprietários precisam de recursos para investir na reforma desses imóveis, que é de interesse público, já que têm importância para a memória social.

Temos aplicado a Transferência de Potencial Construtivo de imóveis que são de interesse do Poder Público para a implantação de equipamentos sociais, para a implantação de Habitação de Interesse Social, para melhorias e ampliação do sistema viário estrutural, para a ampliação e adaptação de corredores de ônibus e para a implantação de parques e áreas verdes. Então, esses imóveis podem utilizar o instrumento da Transferência de Potencial Construtivo. Inclusive essa transferência pode estar condicionada à doação desses imóveis em alguns casos.

Então, essa utilização mais estratégica das transferências teve como principal objetivo não inflacionar essa quantidade de potencial que será transferida na Cidade.

As áreas de destino desse potencial transferido é unicamente para os eixos de estruturação da transformação urbana e na Macroárea de Estruturação Metropolitana, que é onde possivelmente terá demanda por potenciais, já que as regras de ocupação que estamos colocando geram essa demanda por potencial para produção imobiliária.

Evitamos permitir transferência de todas as ZEPAMs e de todos os imóveis incluídos nas Macroáreas de Recuperação Urbana e Ambiental, nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e nas Macroáreas de Preservação dos Ecossistemas, justamente porque são áreas muito grandes e, se permitirmos a transferência dos potenciais dessas áreas para outras partes da Cidade, geraremos essa inflação da quantidade de potencial a ser transferido.

Acho que essa estratégia para a área da Jacu-Pêssego é importantíssima mesmo e acho que a figura estratégica não é a da Operação Urbana, é uma estratégia de uso e ocupação do solo, de incentivos, de indução à instalação de atividades que atendam às demandas do contexto local. Também tenho um apreço muito grande àquela área, porque acho que ela é estratégica para a Cidade.

Agora eu queria debater sobre alguns pontos abordados no debate. O Professor Cândido Malta apontou corretamente a necessidade de se equacionar as questões da zona rural e da zona urbana. De fato, no Plano Diretor de 2002, isso não ficou explícito. A única parte da Cidade onde estava explícita a definição de zona rural era nas ZEPAGs – Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral, que não pegou, principalmente na parte da produção agrícola, porque ela não segue a lógica das ZEPAGs, pois são pontos que se distribuem em várias áreas do território, principalmente na zona Sul, que não se inserem nas ZEPAGs.

Então, essa Zona Especial de Produção Agrícola, estamos adotando como parte da Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável, onde há a presença muito forte dessas atividades.

Há a ideia de aprofundar isso, de definir com mais clareza essa Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável, principalmente na porção da zona Sul, e a Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais. Essa é uma discussão que estou abordando, pois, de fato, não está explícito no PL 688/13. É uma discussão que merece atenção a fim de que as macroáreas, principalmente na Macroárea de Contenção Urbana, na zona Sul, e a Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais, sejam zona rural.

Na Macroárea de Contenção Urbana, não demarcamos ZEIS. Todas as áreas urbanas, os assentos urbanos que estavam dentro da Macroárea de Contenção Urbana, foram incluídas na Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental, pois são assentamentos grandes, precários e que, na verdade, não deveriam acontecer.

Nos últimos dez anos, essa parte Sul e Norte do Município de São Paulo teve um crescimento anual de 4 a 5% ao ano. Foram as partes do Município que cresceram num ritmo mais acelerado. É um problema de gestão. Infelizmente, nos últimos dez anos, nas gestões anteriores, São Paulo fragilizou muito as fiscalizações e os processos de gestão da área de proteção e recuperação dos mananciais.

Isso tem gerado perdas, e por isso reiteramos as Macroáreas de Recuperação Urbana e Ambiental, as Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e as Macroáreas de Preservação dos Ecossistemas Naturais no Plano Diretor, justamente para apontar para a necessidade de fortalecer a gestão dessas macroáreas a fim de se garantir a preservação ambiental dos mananciais.

Quero comentar também as colocações em relação ao processo de aprofundamento das desigualdades socioterritoriais e o tratamento homogêneo da Cidade. Seguimos uma diretriz exatamente contrária. Seria condenável apresentar um Plano Diretor que reforçasse as desigualdades socioterritoriais na Cidade. O objetivo de qualquer cidade brasileira ao fazer planejamento urbano é justamente o contrário, porque não dá para fecharmos os olhos para essa agenda estrutural da Cidade.

Por isso demarcamos a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, já que estudos – não só da Prefeitura, mas dos acadêmicos, da sociedade, dos órgãos produtores de dados e informações – mostram que são nessas áreas inseridas na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana onde está a grande maioria da população de baixa renda, que mora em assentamentos precários e informais, que demarcamos como Zona Especial de Interesse Social, numa interação direta com os movimentos de luta por moradia. Incorporamos nesse Plano Diretor essas Zonas Especiais de Interesse Social por demanda do Movimento de Luta por Moradia e ampliamos a quantidade de áreas demarcadas como ZEIS 1, 2, 3 e 4. Ampliamos não só o número de perímetros, mas ampliamos também a área em metros quadrados, portanto, capacidade de intervenção. Por isso que esses documentos introduzidos no Plano Diretor de 2002 foram uma grande e devemos insistir apesar das falhas de implementação. Todos os investimentos e ações prioritárias no sistema viário estrutural, no sistema de transporte coletivo, nas áreas verdes, na implantação de equipamentos educacionais, a maior parte dessas ações e desses investimentos estruturais estão previstas para as macroáreas de vulnerabilidade urbana onde estão os bairros, onde há maior parte das demandas sociais e o espaço urbano social, além de ser deficitário do ponto de vista da oferta de serviços, equipamentos e infraestrutura, são desarticulados. Você tem poucas ligações entre um bairro e outro.

A estratégia contida neste PL para essa macroárea de redução da vulnerabilidade que está em todas as zonas da Cidade são estratégias para reduzir as desigualdades urbanas e sociais. A macroáreas são justamente uma forma que a gente utilizou e que já estava prevista no Plano Diretor de 2002 para abordar as especificidades das diferentes porções dos territórios do município. A macroárea de redução da vulnerabilidade é completamente diferente da macroárea de qualificação da urbanização consolidada que é diferente da macroárea de estruturação metropolitana, então, o tratamento não foi homogêneo. A análise e interpretação das diferenças do território orientaram a construção dessa estratégia.

Há outros pontos que mereceriam um comentário mais aprofundado, vão estar no processo de trabalho, mas por hora, esses são os pontos que merecem um aprimoramento no que está no projeto de lei.

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

**O SR. FERNANDO** – Bom dia. Primeiramente gostaria de falar do conceito de verticalização, que simplesmente, não utilizamos no plano. Entendemos que esse conceito é equivocado até porque a verticalização não é sinônimo de adensamento. Não estamos buscando regular uma cidade verticalizada. É justamente o contrário.

Precisamos entender os mecanismos de produção da Cidade e o contexto demográfico que a Cidade apresenta. A rigor se formos fazer a conta na ponta do lápis chegaremos à conclusão que São Paulo não aguenta mais uma pessoa adicional vivendo aqui. Vamos pegar o caso da água. Já faz muito tempo que grande parte do nosso abastecimento importando água da Bacia do Piracicaba, inclusive, com impactos muito nocivos para o desenvolvimento econômico e social da bacia.

Já estamos estudando a importação de água da Bacia do Vale do Ribeira. E não é um problema de bairro, não é que não haja capacidade de suporte de abastecimento de água no bairro, essa é uma questão sistêmica que extrapola os limites da jurisdição municipal. A rigor não há nenhuma capacidade sustentável de colocar mais uma alma nessa Cidade.

Por outro lado, não temos domínio sobre os movimentos demográficos. As pessoas nascem, procuram os sistemas de saúde e prolongam a sua longevidade, a população envelhece. Não temos critério plausível para dizer que o limite da Cidade são tantos milhões de habitantes e, a partir desse limite, nós os convidaríamos a se retirarem.

Seria muito complicado a gente fazer uma coisa dessas. Portanto, nós temos que pensar estratégias e políticas que acomodem essa população, acomodem a população que está por vir e, de certa forma, acelere os investimentos necessários na ampliação de toda capacidade de suporte da Cidade, caso contrário a solução seria simplesmente convidarmos

alguns a se retirar, muito complicado essa hipótese.

A questão, por exemplo, do transporte, a capacidade de suporte do viário. Vamos pegar a Francisco Morato, que é uma tragédia, ninguém questiona o congestionamento da Francisco Morato. Será que esse congestionamento está relacionado ao mercado imobiliário no Butantã? Dificilmente, até porque o processo de verticalização, e temos estudos mostrando isso, é muito fácil pegá-los, mostra que há o desadensamento, o processo de verticalização tem desadensando a cidade. Então é capaz até que esteja desonerando. O problema da Francisco Morato é os profundos desequilíbrios metropolitanos que fazem com que existam taxas de crescimento populacional africana nos municípios periféricos, taxas violentas de crescimento. Quem passa pela Francisco Morato é fundamentalmente quem está vindo de Taboão, quem está vindo do Embu e tal, assim como em outras regiões da Cidade.

O Plano Diretor do município não tem capacidade de legislar e de ordenar o crescimento de Taboão da Serra, ou de Poá, ou de Caieiras, ou o que seja, é evidente que não, mas vivemos numa metrópole. Há um grave problema de governança metropolitana para resolver os problemas, entre outros, do município de São Paulo, que é uma questão muito, muito importante. Então o Plano Diretor de um município, não importa qual, dentro os 39, terá sempre limitações e a gente tem que entender essas limitações. E, ao mesmo tempo, também é importante a gente frisar, os dados do IBGE, tenho todos mapeados, mostram inclusive que entre 2000 e 2010 a gente sofreu um processo de decréscimo da taxa de crescimento de todo centro expandido, em tese, também tirando gente, portanto, dessas áreas e, em tese, até desonerando a estrutura previamente instalada e, ao mesmo tempo, as taxas de crescimento muito desequilibradas nas periferias, seja nas cidades, seja da metrópole.

Então a gente tem que entender o problema de forma sistêmica e entender estratégias que seja, num primeiro momento, pontuais e que estejam às mãos das limitações do município, já que o município não versa sobre as questões metropolitanas.

Nos parece bastante claro de entender que uma maneira da gente enfrentar esses

problemas é justamente associar uma capacidade de transformação da cidade, de acomodação do déficit, de reequilíbrio da cidade, de acomodação da taxa de crescimento que ainda há aqui, tendendo a se estabilizar e, sobretudo, da longevidade da população, que é associar todas essas hipóteses de transformação, de acomodação dessa população justamente a partir de onde estão previstos e garantidos os investimentos na ampliação da infraestrutura, sobretudo do transporte e um corredor de ônibus está sendo pensado não apenas como um ônibus andando numa rua, mas com alargamento dessa via, construção de melhores calçadas e ciclovias para relacionar com a questão da mobilidade local não motorizada, está associada a lógicas alimentadoras de transporte dos bairros a esses troncos, está associada à implantação de infra estrutura diversas sobre as obras do corredor, de lógica periferia parari e parara. Tem toda uma estratégia relacionada com isso que parece ser muito importante

E dessa forma a gente opera, porque como esses corredores, esses eixos de transporte passam por toda cidade e, ao mesmo tempo, eles são parte da estruturação dos fluxos e dinâmicas a gente deixa de ter uma visão de “vamos privilegiar” ou “vamos sacanear o bairro A ou o bairro B”, mas sim vamos privilegiar os eixos estruturantes dos sistemas metropolitanos, que passam dentro do município de São Paulo. É uma visão absolutamente sistêmica e essa visão prioriza e induz a transformação prioritária ao longo dessa oferta de infraestrutura, por um lado, e pelo outro lado, como corolário, garante que é justamente nos interstícios dessa grelha sistêmica a gente possa inclusive, se assim for, reduzir a capacidade de transformação. Então a gente está, ao mesmo tempo, operando no sistema, nas lógicas sistêmicas metropolitanas e, ao mesmo tempo, incentivando a preservação disso que está sendo levantado, das qualidades e identidades locais dos bairros. São correlatas, são estratégias que caminham paralelas.

A questão do estoque deixa de ser visto como uma zona que tem gerado e foi mal calculado, inclusive, porque foi calculado na época de 2002 em cima do histórico do mercado

imobiliário naquele momento, o mercado estava desaquecido naquele momento, houve um *boom*, não corespondeu mais, quando começa a ter restrição de estoque, então, se está difícil e dois agentes tem que disputar um único estoque, a gente cria um problema complicado, que vocês já podem imaginar qual seja, e a gente está regulando o estoque não por zona, porque eu posso pegar e sair na frente e pegar todo estoque para o meu empreendimento e o Kazuo sem para o dele, ou vice-versa, a gente está regulando por lote, por unidade de intervenção, mas há um estoque que é aquele que cada um dos lotes, a partir do zoneamento dado a partir dos lotes, coloca com limite do aproveitamento. E estamos sim fazendo uma série de cálculos, estamos propositalmente garantindo que ao longo desse tempo haja, em tese, mais potencial de transformação do que aquela que o mercado imobiliário, em função das demandas da cidade e dos déficits tem capacidade de operar, justamente para a gente poder incidir sobre o preço, que é fundamental.

O que aconteceu nos últimos anos? Também com restrição de estoque eu tenho menos oportunidade em locais privilegiados etc. E o que acontece com o preço, gente? Aqui, a casa em que vocês moram, quanto valorizou nos últimos anos? Preço é uma relação oferta-demanda. Se a gente aumenta a demanda, reduz essa restrição, o que a gente vai fazer? A gente está calculando justamente para podermos incidir no preço. Duvido que a gente venha decrescer o preço imobiliário na cidade, mas a gente pode breçar esse crescimento exponencial. Isso é bom para todo mundo. Onde nossos filhos vão morar, com a gente vai comprar uma casa, como eles vão comprar uma casa a partir do momento que os preços já subiram mais de 100%, 150% ou 200%. A lógica de estoque tem servido de forma muito perversa na cidade e a gente quer operar para tentar minimizar essa distorção.

Como estamos fazendo isso? Estamos com uma equipe estruturada, até o Marcelo Ignácios, que é Superintendente de Estruturação de Projetos da São Paulo Urbanismo capitaneia com uma equipe de arquitetos e economistas, fazendo uma série de modelagens para termos em mãos a compreensão de tudo isso que está expresso, a econômica política do

Plano, como o próprio Prefeito costuma dizer, e estamos acrescentando a essa equipe uma equipe que vem do IPEA, Instituto de Pesquisas Econômicas Avançadas, um convênio que assinamos mês passado, em outubro, estamos fazendo o processo de seleção para sete bolsistas entre doutores, mestres e graduados, contendo geógrafos, economistas e urbanistas justamente para ampliar nossa capacidade de modelagem de tudo isso. Estamos, na medida do possível, cientificizando – se é que se pode usar essa palavra – todos esses instrumentos porque a gente aqui não está pintando mapa ao prazer das cores que nos encanta, pelo contrário, a ideia é exatamente a gente poder entender os mecanismos de produção da cidade. E a outorga sim está sendo pensada como instrumento de indução da urbanização e nesse sentido, com o próprio Vereador Nabil colocou, é um instrumento urbanístico. Por que o que ela está dizendo da forma que está dita? Que a outorga será mais cara em termos relativos por metro quadrado onde nós não queremos construir, ou seja, nos miolos, nesses bairros que vocês estão pleiteando que sejam preservados, e, ao mesmo tempo, outorga em termos relativo de metro quadrado, mas não em termos absolutos, estará mais barato onde há esses eixos, justamente como instrumento de indução à transformação aonde nós queremos e não randonicamente ao bel prazer das oportunidades de mercado. É um plano regulador? Sim, é claro que é, caso contrário, não tem sentido fazê-lo. E isso está dentro da lógica.

Agora, a questão da verticalização, voltando a ela, é um pouco falacioso dizer que coeficiente dois dá um edifício de 10 andares, é verdade, pode dar, mas também pode dar um edifício de quatro andares. O que sabemos é que o baixo adensamento, o baixo uso da terra, e não é só o mercado imobiliário, o poder público também mal utiliza. Quando constrói uma creche num terreno qualquer, que sequer ocupa o coeficiente um, ele está subutilizando um terra que é muito valiosa, que poderia ser coordenada com outros serviços públicos, ou mesmo com a habitação de interesse social, por exemplo. O poder público também subutiliza. Nenhuma metrópole do mundo vai sobreviver com baixa utilização da terra.

A questão da otimização da terra não está necessariamente atrelada à

verticalização, podemos ter de outra forma. Se olharmos Paris, que é uma cidade bastante otimizada, o diâmetro do anel periférico de Paris tem 14 quilômetros, gente, de uma densidade que quem de nós não gostaria de morar em Paris? E o gabarito lá é limitado a um gabarito menor do que esses dez andares que foram citados aqui. Para isso a gente precisa trazer outros instrumentos que não estão somente no Plano Diretor, a gente precisa atrelar o Código de Obras e a Lei de Uso e Ocupação do Solo para que a gente, nesse conjunto, pense como incidir em outras tipologias, em outros produtos de mercado, em outras modelagens que tragam outros resultados espaciais, que eu também concordo com a questão que vocês estão colocando. E como é que estamos fazendo? Eu te me atrasei porque estava justamente numa reunião para discutir o Código de Obras e a gente, ao mesmo tempo, já está engatilhando todo processo de análise, de pesquisa e estruturação da lei de Uso e Ocupação do Solo. Vou repetir mais uma vez, tenho dito sempre, dia 18 ou 21, estamos lançando um concurso nacional justamente para que a gente possa modelar e dar subsídios para o processo que será após o Plano Diretor, de reflexão e revisão do zoneamento, ou seja, a gente pode começar de duas forma, dada a lei que a gente tem, as regras que a gente tem, que cidade a gente pode fazer. Eu posso fazer um edifício de 4 ou 10 andares, ou podemos inverter o raciocínio, dada a cidade que queremos, quais regras de uso e ocupação do solo, de gabarito, de recuo, ou que quer que seja, eu tenho que colocar na lei. Então a gente vai poder trazer para o debate com vocês coisas matérias, que a gente vai poder tocar, olhar, medir para tirar dessa abstração. Esse é um processo lento, é um processo articulado, ele não se resume ao Plano Diretor e ao texto que está aqui, é muito mais complexo. O nosso papel está sendo exatamente seguir os ritos necessários previstos em lei, mas, ao mesmo tempo, já ir preparando e articulando toda uma série de ações que no final da ópera vão dar um outro resultado para a cidade. Esse é o plano que nós temos e é dessa forma que estamos organizando.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Não havendo mais inscritos e nada mais a

tratar, dou por encerrada a 5ª audiência pública do Plano Diretor da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Boa tarde a todos.

Dentro de cinco minutos vamos iniciar a reunião ordinária da Comissão de Política Urbana, Metropolitana Meio Ambiente.

Estão encerrados nossos trabalhos.

---