



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

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO
AMBIENTE**

PRESIDENTE: ANDREA MATARAZZO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 16/04/2014

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Intervenção, expressão ou palavra ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 6ª audiência pública, proposta de substitutivo ao PL 688/2013, que aprova o Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo. Esta audiência vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade* diariamente desde 07 de abril de 2014, publicada no jornal *Folha de S. Paulo* nos dias 08 e 10 de abril, e, no *Estado de S. Paulo*, nos dias 12 e 14 de março.

Informo que essa reunião está sendo transmitida no portal da Câmara - www.camara.sp.gov.br, links TV Câmara, Auditórios On-Line.

Srs. Vereadores, há uma conversa de corredor, de liminar que eventualmente possa ter vindo, possa não ter vindo, possa ser resultado de um agravo para um Juiz de primeira instância e não para esta Casa. Ninguém da Casa, até o momento, foi notificado, nem mesmo esta Presidência, nem a Presidência da Casa, nem os Procuradores da Casa; ninguém tem nenhuma informação oficial. Portanto, em se tratando de um fato ainda não concretizado, não materializado e ninguém notificado, continuamos mantendo a audiência pública. Caso haja notificação ou qualquer equívoco nessa forma de conduzir, essa reunião fica automaticamente transformada em reunião técnica da Comissão de Política Urbana, para tratar do mesmo assunto, em que foi publicado o chamamento, para que S.Exas. estivessem aqui conosco hoje pela manhã. Agradecemos muito a presença de S.Exas.

A compreensão é natural e faz parte da democracia e dos direitos de as pessoas buscarem liminarmente os seus direitos; e nós vamos cumprir sempre com decisões judiciais, desde que notificados oficialmente. Em não sendo, não podemos, neste momento, ficar aqui aguardando mais uma hora, em detrimento ao carinho que nós temos por V.Exas., que chegam nos horários e estão aqui conosco todos os dias. Tão logo aconteça, ela não deixa de existir como uma reunião técnica, e deixa de existir como audiência pública; e faríamos, numa outra ocasião, outra audiência pública, para cumprir com o rito processual natural das audiências

públicas do Plano Diretor Regional.

Não houve ainda ninguém da Assessoria Jurídica que pudesse nos dar suporte disso. Portanto, essa é uma fala não técnica. Eu sou médico por formação, mas apenas pela experiência que temos, nesta Casa, de viver, no dia a dia, das manifestações judiciais. Aliás, hoje, no Legislativo, há muito mais ações do Judiciário do que propriamente do Legislativo. Basta dizer que o aborto por anencefalia, no Brasil, é uma situação que foi regulamentada e resolvida judicialmente, porque o Parlamento não teve coragem de votar. Entre outras coisas, até mesmo doações de campanhas têm sido tratadas pelo Judiciário, não mesmo pelos Srs. Parlamentares.

Em vista desses vazios e das omissões que há neste País, nós aqui não vamos nos omitir. Vamos continuar trabalhando todos os dias e cumprindo decisões judiciais, desde que elas cheguem até nós.

O Vereador Nabil Bonduki, relator do plano, tem feito um trabalho árduo e incansável e dedicado. Não podemos falhar com as pessoas que têm carinhosamente conduzido esse processo conosco.

Tem a palavra o nobre Vereador Nabil Bonduki.

O SR. NABIL BONDUKI – Bom dia, Sr. Presidente, Srs. Vereadores, Secretários da nossa comissão, Assessoria Técnica do meu gabinete e dos debates gabinetes dos Vereadores da Comissão de Política Urbana; Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, cidadãos e representantes de entidades presentes nessa audiência pública.

O nosso tema de hoje, nessa audiência pública, é sobre habitação. Faço aqui um comentário a respeito da fala inicial do Vereador Paulo Frange. Em primeiro lugar, o Regimento Interno da Câmara exige duas audiências públicas para debater projetos de lei como o Plano Diretor. É isso que o nosso Regimento exige. E muitos projetos aqui da Câmara que tratam matérias urbanísticas são votados com duas audiências públicas. Em todo o processo de

debate do Plano Diretor, realizamos 45 audiências públicas sobre o projeto original e, em função dele, foi elaborado um substitutivo, que está sendo submetido agora a uma nova rodada de debates. Na primeira etapa da audiência pública, foram cerca de 750 propostas verbais e quase 500 documentos protocolados na nossa Comissão, todos analisados e tabelados, gerando propostas que foram incorporadas ao substitutivo, que também já foi debatido nos dias 5 e 6, no Anhembi, por grupos de trabalhos e em plenárias gerais e está sendo submetido a novas discussões esta semana em audiências públicas temáticas aqui nesta Casa. Ontem, por exemplo, houve uma audiência muito boa sobre o meio ambiente, hoje teremos uma sobre habitação e amanhã outra mobilidade. Ao mesmo tempo, estão acontecendo audiências públicas regionais, nas quais serão debatidos vários temas, como uso do solo, pois há o caráter regional do uso do solo, dentre outros.

Esse processo participativo tem sido amplamente divulgado inclusive pela televisão aberta e pelas rádios nos programas e jornais de grande audiência. Tem sido dada a devida publicidade. Não conheço nenhum projeto de lei desta Casa que teve tanta divulgação como esse substitutivo, que agora já está na segunda edição, no dia 5, com dois mil exemplares, e com mais dois mil sendo produzidos. Essa é uma forma de transparência de divulgação de seus resultados e de sua progressão.

Eventualmente, se esta reunião formalmente não for considerada uma audiência pública e sim uma reunião técnica, como foi apresentada pelo nobre Vereador Paulo Frange, tudo o que for falado aqui será igualmente registrado, pois temos feito um processo de relatoria e de identificação das propostas para que, dessa maneira, tudo isso seja efetivamente considerado. Evidentemente, as manifestações por meio do *site* também serão consideradas, pois esse veículo também está aberto, e assim permanecerá pelo menos até o dia 21 de abril para receber contribuições, como estava inicialmente previsto. Poderemos até estender esse prazo por mais alguns dias, considerando inclusive o nosso calendário atual.

De modo que, quero então chamar a atenção para o fato de que tudo o que for aqui

dito será efetivamente registrado, será trabalhado, pois estamos num processo de debate de qualificação desse projeto.

Então, acho que esse seria assim um informe inicial.

Não vou na apresentação, ela não é curta, mas é uma apresentação muito focada, porque vamos debater hoje e aprofundar o tema da habitação. Então, é uma apresentação que não vai tratar de todos os temas, nem vou retomar aqui todo processo participativo que foi elaborado, isso já foi apresentado em outras oportunidades, inclusive no Anhembi.

Então, podemos dar início.

Para não criar tumulto, quando eu terminar a apresentação haverá tempo para as inscrições. Não é preciso correr.

A primeira questão que penso seja importante falar aqui, muito rapidamente, o PDE tem um horizonte temporal de 16 anos. Na verdade é de 15, quando começamos a discutir era 16. Agora, que estamos em 2014 é 15, porque a ideia é que haja um casamento entre o Plano Diretor e os outros instrumentos de planejamento de médio prazo.

No primeiro ano de cada administração é feito um plano de metas - que faz parte da nossa Lei Orgânica e do PPA - que planejam a ação no período de quatro anos. O Plano Diretor está pensado para ter um horizonte temporal de 16 anos, ou agora de 15 anos, para coincidir com esses prazos.

É importante deixar claro isso nesse tema, por exemplo, porque temos que ter um horizonte de longo prazo de produção de habitação, porque ela tem que ser planejada de longo prazo. Cada administração vai fixar as suas metas de quatro anos no tema da habitação, para poder executar aquela política com horizonte.

Nós sabemos, já fui superintendente de habitação popular, sei que habitação é como uma bicicleta; se você parar, cai. O que uma administração deixa é muito importante para planejar a seguinte. O prazo de maturação de um projeto habitacional, os que estão acompanhando e são de movimentos ou do poder público sabem que, ao contrário de outras

ações que se começa e termina, a habitação tem que ser contínua. Temos que estar comprando terras, fazendo projetos, licitando, fazendo obra. Esse horizonte é importante entender.

Quando a gente pensa e vamos falar de ZEIS, precisamos definir uma quantidade de ZEIS que estabeleça um horizonte de produção habitacional, para esse horizonte temporal do Plano Diretor. Num horizonte de 16 anos é claro que teremos revisão. Está prevista uma revisão no oitavo ano, portanto intermediária, onde poderá ser reavaliado o que foi feito e o que seria feito dali para frente.

Então, temos alguns princípios fundamentais, porque vários deles estão ligados à questão da habitação, à função social da Cidade e da propriedade urbana e rural, mas principalmente da urbana, ou seja, garantir que a terra e a propriedade sejam voltadas para o interesse social.

A questão da equidade, da inclusão social e territorial e o direito à Cidade, estão diretamente ligados inclusive no que diz respeito à localização da habitação no território. Sabemos que essa não é uma questão simples de ser resolvida, mas temos de observá-la, até porque para atendermos outros objetivos do Plano Diretor, fora aquele da própria habitação, como, por exemplo, aproximar a habitação do emprego. Isso significa objetivamente um objetivo importante de mobilidade, de funcionamento da Cidade, é importante também ter habitação bem localizada dentro da Cidade. Claro que queremos uma habitação bem localizada na Cidade para melhorar as condições de vida, facilitar a vida, garantir o direito à Cidade para os moradores nos projetos habitacionais.

A gestão democrática, obviamente, está diretamente ligada à questão da habitação, até pela própria mobilização que ela gera é fundamental que tenha uma gestão democrática.

Para isso, temos uma série de princípios que podemos detalhar. No artigo 5, esse princípio é bastante importante, porque está ligado ao direito à Cidade, garantir o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico ambiental, incluindo o

direito à terra urbana, moradia digna, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, o transporte, serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer. Portanto, faz parte dos direitos estabelecidos no Plano Diretor a questão da moradia.

Nos objetivos gerais do Plano Diretor estão estabelecidos por macroárea objetivos específicos. A Cidade é dividida por macroárea que vão estabelecer objetivos específicos para cada porção do território.

Pode passar.

Antes de falar sobre as ZEIS, queria chamar a atenção ao seguinte fato: a Cidade está dividida em oito macroáreas, que vão estabelecer quais são as localizações mais adequadas para habitação de interesse social.

Obviamente seria um princípio importante nosso que a habitação pudesse estar localizada nas macroáreas mais centrais e menos periféricas. Esse é um princípio importante para o Plano Diretor, no que diz respeito à proximidade de habitação e do emprego. Infelizmente, não temos disponibilidade de terra para atender a toda demanda de habitação nas áreas melhor localizadas. Mas o Plano Diretor busca reservar terrenos melhor localizados para essa produção habitacional.

Efetivamente, quando estabelecemos e definimos ZEIS no território, as Zonas Especiais de Interesse Social têm como objetivo, antes de tudo, definir uma reserva de terrenos na Cidade para produção de habitação de interesse social. Porque a habitação de interesse social para ser entendida como um direito social, não pode ficar subordinada aos interesses de mercado, que tendem sempre a excluir esse tipo de habitação, na medida em que ela não consegue pagar o preço do mercado.

O princípio do direito social da Cidade e a função social da propriedade, leva à necessidade de estabelecer reservas de território para habitação de interesse social, fazendo, portanto, uma lei, uma regra, uma regulação geral, com que ela prevaleça sobre as relações de mercado.

Estamos estabelecendo um critério para priorizar as famílias dentro dessas reservas de território, determinando três faixas que precisam de algum tipo de proteção. Por isso, existem ZEIS atendendo essas três faixas e não as demais faixas, que vão até 10 salários mínimos.

Só que é fundamental que possamos distinguir dentre essa faixa grande, de zero a 10 salários mínimos, faixas intermediárias, onde se possa garantir uma reserva de terrenos mais específica para cada uma das faixas.

Então, é estabelecido aí, no Anexo I, que é uma tabela, as faixas de renda: Habitação de Interesse Social, faixa 1, HIS 1, com até três salários mínimos; HIS 2, de três a seis; e Habitação de Mercado Popular, de seis a 10. Então, essas três faixas. E elas são fundamentais para que possamos, depois, na discussão das ZEIS, estabelecer que prioridade tem cada uma das faixas dentro dessa política.

Podemos passar.

- O orador refere-se a imagens na tela de projeção.

O SR. NABIL BONDUKI - Bem, moradia digna. Isso aqui é o conceito de moradia digna: é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse, boas instalações sanitárias, atendimento adequado de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia, iluminação Pública, manejo de resíduos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais, entre outros serviços, e equipamentos de infraestrutura urbana. O conceito de moradia digna é fundamental porque, quando falamos em atender a um direito, estamos falando em atender ao direito à moradia nessas condições.

Podemos passar.

Bem, nossa cidade é feita de contrastes e um dos objetivos mais importantes do Plano Diretor é reduzir a desigualdade da Cidade. Temos uma cidade com muita desigualdade.

Esse *slide* mostra bem isso. A área roxa, o roxo - que vai ficando mais claro ou mais escuro no mapa - apresenta as oportunidades, os empregos. Então, percebemos uma forte

concentração das oportunidades de trabalho, de renda, de emprego nessa área pertencente à região Sudoeste da cidade de São Paulo. A principal, a área mais escura, corresponde à região entre, basicamente, a Marginal de Pinheiros e o Centro da Cidade. Então é a região que oferece mais oportunidades.

Por outro lado, o amarelo e o vermelho correspondem às altas taxas de vulnerabilidade. Então, nossa cidade é feita de contrastes e esse contraste está expresso nesse mapa: a vulnerabilidade está nas regiões mais periféricas e as oportunidades estão nas regiões mais centrais, que é o Centro Expandido. Temos de garantir, então, um processo de desenvolvimento econômico e social que reverta esse processo. Dessa forma, as políticas propostas no Plano Diretor buscam reverter, nesse horizonte temporal de 16 anos, esse processo.

Podemos passar.

E uma das maneiras de fazer isso é exatamente através da definição de objetivos específicos para cada macroárea. A macroárea é um dos elementos estruturadores do Plano Diretor.

Temos quatro elementos estruturadores fundamentais, que são: as macroáreas, em especial, com grande papel estruturador, a Macroárea de Estruturação Metropolitana, que é essa que vocês estão vendo aí em vermelho, que corresponde àquilo que se chamou, na campanha eleitoral, de Arco do futuro, mas, na verdade, ele seria um arco de desenvolvimento e de inclusão social, que seria o termo mais adequado, nesta área vermelha.

E temos outros elementos estruturadores dos quais falarei mais à frente, os eixos de transporte coletivo, a rede hídrica ambiental - que discutimos mais ontem, na questão do meio ambiente. Mas por que é importante esse mapa das macroáreas? Porque temos uma política territorial que está ligada ao território.

Então, essa área mais roxa é a Macroárea de Urbanização Consolidada, que é onde se concentram as oportunidades. Acho que o *slide* seguinte... Não, não está nele.

Nessa área roxinha, temos 70% do emprego e 20% dos moradores, e é uma região que perdeu população. A população da área roxinha hoje é melhor do que era em 1980. Então é a região que oferece mais oportunidades e que, pela dinâmica do processo imobiliário, do mercado e da própria dinâmica das famílias que vivem nessa região, que envelheceram nesse período, essa região e deu população nos últimos 30 anos. Portanto, é uma região que tem oportunidade e que tem menos gente morando. Então, nessa região, temos um objetivo fundamental de estimular o uso residencial e restringir o uso não residencial, levando o uso não residencial para áreas mais distantes, principalmente nos polos de Desenvolvimento Econômico, aqui na Jacu-Pêssego, na Leste, que é essa zona vermelha, no meio do amarelo; ali naquela zona Noroeste, onde vemos vários eixos da Raimundo Pereira de Magalhães e a Anhanguera, que também está no meio de uma região de exclusão social e de falta de emprego; e aqui na zona Sul, na Cupecê, no Jurubatuba, que também é uma região que é próxima às regiões que têm carência de emprego.

E, ao contrário, precisamos estimular habitação nas zonas que estão mais próximas do emprego. E a região oferece mais possibilidades para isso, porque é uma região de uma grande quantidade de área ociosa, de área de grandes glebas, é exatamente a Macrozona de Estruturação Metropolitana, essa zona vermelha que vocês estão vendo aqui, principalmente o setor dela que abraça, vamos chamar assim, o Centro Expandido, que abraça a área roxa. Por quê? Porque é uma região que têm grande potencial e é onde estão previstos inclusive planos urbanísticos e operações urbanas. E o Plano Diretor está estabelecendo que, pelo menos, 25% dos recursos dessas operações urbanas e outros projetos urbanísticos realizados nessa região serão destinados para habitação.

Mas também é importante haver habitação na zona laranja, que é uma zona intermediária - que, aliás, é uma macroárea que foi criada pelo substitutivo -, uma área intermediária entre o Centro Expandido e a região amarela, que é a zona de vulnerabilidade social. Assim, nessa zona de vulnerabilidade social, que é a amarela, e uma que está

parecendo branca aí nesse mapa, não sei por que, mas que é uma zona também de vulnerabilidade social, mas já na Macrozona de Proteção Ambiental - não é? -, porque temos zona de vulnerabilidade social na estruturação urbana, que é a amarela, e também áreas que foram ocupadas, que eram de proteção de mananciais, e que também precisam ter uma redução da vulnerabilidade. Então, nessa região temos obrigatoriedade de gerar, garantir regularização fundiária, garantir urbanização para os assentamentos precários que ali existem.

Por incrível que pareça, do ponto de vista populacional, a densidade de muitos dos distritos da zona amarela é maior do que da zona roxa. Essa zona roxa que observamos daqui até a Marginal de Pinheiros, que está verticalizada, tem uma densidade populacional menor do que a da zona amarela, que é totalmente horizontal, porque ali há uma densidade de população em condições precárias. Assim, temos, nessas regiões, de urbanizar, criar áreas verdes, criar condição de vida e, evidentemente, o objetivo do Plano Diretor, em 16 anos, é conseguir reduzir essa desigualdade.

Podemos passar, então.

E outro elemento que é importante como elemento estruturador são os eixos de estruturação da transformação urbana, em especial os corredores de transporte coletivo estrutural, que são o metrô, o trem e o corredor de ônibus. Assim, nessas regiões, qual é o objetivo delas? O objetivo é um adensamento populacional, em primeiro lugar, e também construtivo.

Por que coloco o adensamento populacional primeiro lugar? Porque existe um objetivo, dentro dessa macrozona, de impedir que ali aconteça a mesma coisa que têm acontecido em muitos lugares, que se verticalizam e perdem população. É por isso que, nos eixos, temos uma cota de terreno por unidade habitacional. O que significa que, na média, nesses eixos, vamos ter unidades habitacionais de 80 metros, no máximo. Cada empreendimento, no máximo, terá uma densidade populacional de ...(ininteligível)... E o padrão de ocupação desses eixos de transformação é um padrão que garante, que busca estimular a

fruição no térreo, quais sejam: a permeabilidade entre o espaço público e o espaço privado; uma fachada ativa; uma prioridade ou algum tipo de incentivo para Habitação de Interesse Social – pois há incentivos previstos no projeto, incentivos esses para produção de Habitação de Interesse Social -; e que, de alguma maneira se espera que haja processo de crescimento da Cidade, afinal, a Cidade precisa crescer.

Discutimos, ontem – e foi largamente discutido – na audiência pública sobre o meio ambiente que a Cidade não pode mais crescer horizontalmente, pois já atingiu os limites ambientalmente admissíveis. E essa nossa crise de água está sendo – me permitam dizer – boa, pelo menos para que possamos refletir sobre o futuro.

O que está acontecendo com a água não é uma situação excepcional, é uma questão que poderá se repetir e, certamente, se repetirá mais para a frente, pois a região metropolitana não produz mais a água que ela precisa para beber.

Então não podemos crescer mais horizontalmente comprometendo as represas, pelo contrário, temos de recuperar a Billings, como uma fonte de abastecimento de água. Hoje, praticamente, a represa Billings não exerce esse papel.

Sendo assim, para ela não crescer horizontalmente, vamos crescer para dentro, para poder atender as necessidades. Temos estudos sobre as necessidades futuras de habitação.

Daí, quero chamar a atenção de vocês para o seguinte fato: a população está crescendo num ritmo mais lento. Na última década, crescemos 0,7% ao ano. São Paulo já cresceu 6% ao ano na década de 60, ou seja, cada 6% a mais de população. Hoje cresce menos.

Mas, em contrapartida, as famílias são menores, cada vez menores. A projeção para 2023, que fizemos no Plano Nacional de Habitação é que vamos chegar, em 2023, com uma média – de número membros de família – de 2,5 na região metropolitana de São Paulo.

Portanto, vamos ter famílias cada vez menores. Cada vez mais, teremos pessoas

morando sozinhas, casais sem filhos e outros tipos de arranjo no formato das famílias.

Por isso, o crescimento da quantidade de habitação será muito significativo nos próximos anos, além das demandas que muitos, aqui, dos movimentos têm. E que são as demandas atuais, tais como: pessoas coabitando, aquelas que moram em área de risco, em áreas precárias, que moram em cortiços etc., e temos a demanda futura.

Então o Plano Diretor que está trabalhando com o horizonte de 2029 precisa prever onde essas famílias vão morar, onde vão morar essas novas famílias que se formam.

Estamos prevendo que isso deva acontecer, prioritariamente, onde? Na Macrozona de Estruturação Metropolitana e nos eixos de transformação que são ao longo do sistema de transporte coletivo, aproximando a moradia do transporte coletivo e, dessa maneira, também estimulando um objetivo importante do Plano Diretor que é garantir o uso do transporte coletivo e o desestímulo e um uso mais racional para o automóvel.

Podemos passar então?

O conceito de ZEIS entra nessa lógica, ou seja, reservar terrenos para poder garantir espaço para essa produção habitacional futura. São áreas destinadas à moradia digna, à população de baixa renda em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana com áreas verdes e comércios locais, entre outros atributos.

É o princípio fundamental às ZEISs, porque ela garante, exatamente, essa dimensão social no Plano Diretor. Ontem, discutimos a dimensão ambiental, hoje vamos discutir a dimensão social que é fundamental para que a Cidade possa ser equilibrada e atender todos os seus segmentos sociais.

Seguinte. As ZEISs 1 são as áreas de favelas, loteamentos, Cohab, CDHU, portanto, áreas onde já existe uma população moradora. E morando ainda em condições ainda não regularizadas ou não urbanizadas.

O objetivo das ZEISs 1, portanto, é promover o processo de regularização fundiária e urbanística e também de recuperação ambiental, principalmente, quando essas áreas estão

situadas na área de proteção ambiental ou outras áreas frágeis, vulneráveis do ponto de vista ambiental, tais como: fundo de vale, etc.

Vamos passar para a frente. As ZEISs 2 são glebas e lotes destinados à produção de habitação nova. Prioritariamente para a faixa 1, depois, vamos mostrar como é que se distribui por faixas de renda, mas, prioritariamente, para a faixa 1. Nós vamos ter uma outra ZEIS que foi criada pelo substitutivo, a ZEIS 5, onde a prioridade será a faixa 3, o mercado popular.

Essa foi uma inovação importante da proposta do substitutivo que, ao invés de tentar no mesmo tipo de ZEIS compatibilizar habitação voltada para a faixa de renda mais baixa e para um setor de uma baixa classe média – que também precisa de um tipo de apoio -, ela separou para poder viabilizar e focar mais claramente.

O que aconteceu nos últimos anos é que as ZEISs acabaram sendo usadas, muito mais, para uma faixa de baixa classe média do que para a faixa de interesse social. Então a ZEIS 2 está voltada prioritariamente para a faixa 1. Vamos mostrar isso mais pra frente, mas são glebas vazias.

Já as ZEISs 3 são áreas com ocupação urbana detriorada, imóveis encortiçados, edificações não utilizadas, subutilizadas ou em áreas que exigem uma renovação. E que essa renovação possa ser feita priorizando Habitação de Interesse Social.

Se vocês observarem o mapa e forem identificar as ZEISs 3, muitas vezes, elas pegam vários quarteirões, de áreas ocupadas e que exigem o processo de renovação. A ideia é que essa renovação seja feita não como exclusão, como muitas vezes é feita – a renovação é feita e exclui a população de baixa renda que mora ali -, mas com inclusão social. O que não exclui o fato de que possa se fazer uma ZEIS 3 ter também uma porcentagem de outros usos que não a Habitação de Interesse Social, mas ela é, prioritariamente, para isso.

Inclui-se nessas ZEIS 3, vejam aqui, esse prédio que é do INSS, na avenida 9 de julho, o qual, aliás, desde que me conheço por gente, está vazio. Ele é de propriedade pública

e está vazio.

Mas não é o único exemplo. Temos ainda um famoso edifício na Prestes Maia, que já foi ocupado e desocupado, não sei quantas vezes – já perdi a conta, nem sei se está ou não ocupado, deve estar, acho até que ele já foi ocupado umas 5 vezes – e o proprietário não dá destinação a ele.

Isso inclui a ZEIS 3 e nós temos um outro instrumento que é um instrumento importante que é do exercício da função social da propriedade, que busca combater exatamente esses imóveis ociosos e eles valem nas ZEISs. Também vamos falar disso um pouco mais pra frente.

Passemos adiante. As ZEISs 4, aí sim, já é uma ZEIS que tem de ser utilizada com muito cuidado. É uma ZEIS que está em áreas de proteção, na Macrozona de Proteção Ambiental, mas não é em qualquer Macroárea de Proteção Ambiental – não vou entrar, aqui, na parte ambiental, pois foi discutida ontem -, então, não é em qualquer área, portanto, na área de contenção urbana e uso sustentável, e na de proteção de ecossistemas não se admite as ZEISs 4 – pois ali não se admite loteamento urbano, nem projetos de habitação -, mas em outras duas macroáreas que são áreas que já estão comprometidas, que já foram definidas como áreas reservadas para isso, então, ali pode haver a produção de habitação, desde que essa produção leve em conta os critérios ambientais, respeite a lei de mananciais, respeite a legislação específica, bem como tenha por objetivo atender a população moradora dessa mesma macroárea.

E aí, são pessoas que estão à beira de represas, à beira de córrego ou que esteja cohabitando, ou seja, o objetivo não é levar mais gente para lá, mas propiciar melhores para a população que já mora nessa macroárea.

E, finalmente, a ZEISs 5 que foram criadas agora. São áreas bem dotadas de infraestrutura, relativamente bem localizadas e destinadas à produção, prioritariamente, de mercado popular, mas também, secundariamente, de interesse social e de outros usos.

Portanto é uma possibilidade de garantir esse atendimento mais diversificado para a população que necessita de habitação.

Seguinte. Aqui, temos a quantidade de áreas de ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5 que são aquelas mais importantes, do projeto de lei relativo à quantidade, são as áreas livres na Macrozona de Estruturação Urbana.

Como a gente vê aqui, tivemos um crescimento significativo do ponto de vista das ZEISs, inclusive, uma quantidade maior de ZEIS 2 e ZEIS 3, apesar da criação das ZEIS 5. As ZEIS 5 são terrenos menores, também ali se supõe áreas mais densas, mais verticalizadas, pois vocês sabem que é para um mercado popular a possibilidade de maior adensamento é mais viável do que para interesse social, mas, como podem observar, conseguiu-se, apesar de se criar uma ZEIS 5, garantir uma quantidade significativa de perímetros para ZEIS 2 e ZEIS 3.

Vamos para o próximo. É uma comparação, quantidade de perímetros, temos 113 perímetros novos de ZEIS 5, são 385 perímetros sejam vigentes, sejam novos, de ZEIS 2; e de ZEIS 3 são 368 perímetros. Quando dizemos vigentes e novos, estamos considerando alguns vigentes que deixaram de ser ZEISs, porque houve desenquadramento nesse período, por uma série de razões – depois podemos discutir sobre isso -, mas tem muitos que estão vigentes ainda. Há alguns que já foram ocupados com o plano de habitação social, mas continuam sendo ZEIS; e tem os novos.

Podemos perceber que aí tem uma quantidade que é significativa, não vou entrar nesses detalhes, mas ele permite a produção de um horizonte de atendimento habitacional para o futuro.

Fizemos alguns cálculos que se consegue produzir por volta de 250 mil unidades habitacionais das ZEISs que estão previstas, o que significa um atendimento médio de 60 mil unidades a cada 4 anos.

Isso não quer dizer que vão ser feitas. E isso é importante dizer, que não adianta simplesmente reservar, precisa haver política habitacional, implementação dos projetos,

realização dos projetos para poder viabilizar aquilo que está previsto. Então o Plano Diretor vai até certo ponto.

Além disso, existem as áreas previstas dessas ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5, no total, praticamente 25 quilômetros quadrados, 25 milhões de metros quadrados que é o que está previsto para as ZEIS nesse período que temos aí. Claro que vai haver revisão também no meio do caminho e podemos pensar em outras situações.

Seguinte. Aqui temos a distribuição por regiões da Cidade. Vemos uma grande concentração de ZEIS 2 nas zonas Leste e Norte. Nas outras regiões é mais ou menos equilibrada essa distribuição. No Centro só temos ZEIS 3, não temos ZEIS 2 por razões óbvias, quer dizer, todas as ZEIS dentro do Centro são ZEIS 3, não é um número tão pequeno assim. Estamos vendo aí por volta de 2 milhões de metros quadrados na área central de ZEIS 3.

Dois milhões de metros quadrados, se bem aproveitados, se bem utilizados, permitem uma produção significativa de Habitação de Interesse Social. Não é irrelevante o número que pode ser feito. Mas, claro que não é fácil transformar de uma reserva de área num empreendimento habitacional.

Pode passar. Temos aqui uma mapa e, se vocês observarem bem, existe agora um número maior de ZEISs numa região intermediária.

Ao pegar o mapa da Lei 13.885 ou, antes dela, a Lei 13.430, que é a Lei de Zoneamento e o Plano Diretor antigo, respectivamente, verão que havia uma concentração de ZEIS 3 na área central e uma concentração de ZEIS 2, e ZEIS 1, obviamente, que é um número maior, na periferia da Cidade.

Houve um esforço em localizar terrenos no que chamamos anel intermediário. Então vocês vejam que existe uma quantidade maior de ZEIS, atualmente, num anel intermediário, como o começo da zona Leste e o começo da zona Norte, que refletem exatamente essa busca de aproximar habitação das áreas melhor localizadas na Cidade.

Como vocês vêem, predomina ainda enormemente as ZEIS 1 que essas são de

fato, ou seja, a maior quantidade de áreas que são das ZEIS 1. E estão aí colocadas, tendo, obviamente, um papel muito importante na medida em que a ZEIS 1 permite a regularização fundiária, permite a urbanização, mas também permite a produção. Bem, daí, é uma discussão que, se tivermos uma boa política habitacional no Município, poderá ser feita. Quer dizer, muitas vezes, uma área ocupada por habitação precária, ela pode ser transformada num projeto de habitação nova, comportando não só a população que lá mora, como uma quantidade maior de famílias.

Eu diria que esse estoque de ZEIS 1, embora a princípio é destinado à regularização fundiária e urbanização para a população que já mora ali, ele também pode significar uma possibilidade de habitação nova do ponto de vista fundiário. Não é desprezível, lembrando que, muitas vezes, uma favela que antes estava numa área periférica, estamos aqui fazendo uma mudança importante, a lógica do Plano Diretor é reverter essa coisa de centro e periferia.

A ideia é que possamos criar novas centralidades, por exemplo: a região de Itaquera com uma nova centralidade, assim como na região de Pirituba, ao longo da avenida Raimundo Pereira de Magalhães.

Portanto, áreas que hoje são entendidas periféricas – porque nossa lógica é vir da periferia para trabalhar no Centro, onde se concentra 70% do emprego -, se daqui a dez anos, essa lógica se inverte, essa localização que parece periférica e que hoje não é tanto, ela passa a ser central.

Há 40 anos, quando foi implantado, inaugurado, Itaquera 1, ali era o fim do mundo, era longe à beça, hoje, já é uma região com potencial significativo. Agora, o importante é manter a população lá, pois o processo tradicional, especulativo, da Cidade, qual é? É de progressiva expulsão da população pobre para mais longe.

Então o problema não é quando olhamos o Município sozinho e esses mapas enganam. Teríamos de observar a região metropolitana como um todo e como todas as outras

são inseridas.

Assim, aquilo que é periférico, mudando as condições – e elas estão mudando com o novo sistema de transporte coletivo, novas centralidades, novos polos de desenvolvimento econômico –, poderemos estar recolocando essa questão. Mas também deixo isso para depois, durante a discussão, porque ela é importante. Acho que a lógica maniqueísta centro-periferia precisa ser repensada numa nova lógica de cidade.

Pode seguir. Voltou? Ok. Vejam aí a distribuição dos três tipos de ZEIS. Seguinte. Aqui temos o número de áreas.

Vou falar algo que é igualmente importante, mas é mais sobre dados. Temos dados sobre as demandas futuras, por faixa de renda. Essa distribuição que está aí, obviamente, pode requerer ajustes, mas ela leva em conta o fato de que a maior parte da necessidade habitacional atual e futura está concentrada nas faixas 1 e 2. Ali, concentra-se a maior demanda. Temos também demanda de faixa 3, que também é importante como demanda futura. Mas a relação é mais ou menos 1 para 4, ou 1 para 5, ou seja, para cada uma habitação necessária para a faixa 3, precisaremos de 4 ou 5 da faixa 1.

Então essa porcentagem de ZEIS 5 para as demais ZEIS está bem equilibrada dentro do projeto.

Pode seguir.

Aqui, são os coeficientes de aproveitamento das ZEISs. Obviamente, também leva em conta o entorno, mas temos aí o mínimo – nas ZEISs 1, 2, 3 e 5, a 4 está fora – de meio. O que quer dizer meio, e isso é muito importante, pois incide sobre todas ZEISs as regras que fazem valer a função social da propriedade. Um terreno vazio seja de ZEIS 2, ZEIS 3 ou de ZEIS 5, ou mesmo subutilizados, terá a incidência de um imposto programado: edificação compulsória, em primeiro lugar, ou seja, o proprietário terá um ano para apresentar projeto; e, depois desse um ano, se ele não apresentar projeto, ele vai ter de pagar imposto progressivo no tempo, ou seja, uma alíquota progressiva.

E ainda, depois de 5 anos, quando se alcança 15% do valor venal do imóvel, ele pode ser desapropriado com pagamento em título da dívida pública resgatáveis em dez anos. E isso é para fazer valer a função social da propriedade e combater especulação com a terra.

Então se o terreno tiver menos de 0,5% de ocupação, ou seja, se o terreno tem dez mil metros e ele tem menos de 5 mil metros construída, já incide sobre ele a regra do imposto progressivo. Por que isso é muito importante? É uma lei específica – já estava no Plano Diretor anterior, foi regulamentada por uma lei cujo mérito da aprovação de seu projeto é do Vereador José Police Neto – que não é uma coisa significativa do ponto de vista de avanço da nossa legislação urbanística, mas, ainda assim é muito importante. É que, por essa lei, o proprietário terá de apresentar projeto e desenvolver alguma coisa ali. Então vai aumentar oferta, bom, pelo menos, essa é a intenção. E se ele não fizer isso ele será penalizado.

Então aqui temos um instrumento fundamental de reforma urbana e de combate à especulação da Cidade no que tange a imóvel ocioso.

Esse coeficiente mínimo é bastante importante, e é fundamental que entendamos porque ele existe. Mas ele não se aplica na Macrozona de Proteção Ambiental por razões óbvias. Não quero estimular a ocupação nessa macrozona, ela pode acontecer, mas não quero estimular.

Por isso que não se aplica o coeficiente mínimo na macrozona de proteção e recuperação ambiental. O básico é 1 e isso é um dado importante. O Plano Diretor está adotando coeficiente básico 1. E o que significa isso? Significa que todos os que constroem acima de 1 e que não tenha finalidade social, pagará outorga onerosa.

Esse é um avanço na nossa legislação que aproxima nossas leis às dos países mais avançados do ponto de vista urbanístico. São os países europeus e a nossa é a legislação de São Paulo. Então, o coeficiente básico é 1, ou seja, o direito de propriedade dá direito a construir uma vez a área do terreno. Quem constroi mais de uma vez, vai pagar outorga onerosa.

Agora, a Habitação de Interesse Social não paga outorga onerosa, pois, na fórmula da outorga onerosa tem o fator – o de interesse social – zero. O fator é zero para Habitação de Interesse Social. É 0.8 para habitação de mercado popular e é 1 se for para outros usos. Portanto, temos aí um estímulo para habitação para a baixa classe média e um estímulo absoluto para Habitação de Interesse Social.

Esses dois instrumentos – o imposto progressivo e o pagamento sobre o solo criado – são os mais importantes daquilo que o movimento da reforma urbana tem levando e está adotado no Plano Diretor. Daí, temos os máximos em cada uma dessas áreas.

Vamos prosseguir. Uma outra coisa importante é a modernização do licenciamento. Aqueles que estão precisando aprovar projetos, têm visto a dificuldade. Às vezes, leva um ano, dois ou três anos e isso é um empecilho, além de encarecer qualquer empreendimento, seja público ou privado; ou mesmo social feito pelas entidades. Por quê?

Porque ela compra o terreno e fica com aquilo parado. No fundo, também está especulando, só que não porque quer, mas pelo processo de demora da aprovação. Então, no artigo 51, temos regras de licenciamento que permitem uma maior agilidade em alguns aspectos que, às vezes, a legislação engessa a aprovação dos projetos. Por exemplo, recuos, taxa de ocupação, etc. Por isso, alguns parâmetros são definidos por decreto pela especificidade de cada situação, porque a regra geral, muitas vezes, é burra, dependendo da situação do terreno.

Esta tabela é fundamental para essa discussão, como já venho falando. No caso das ZEIS de 01 a 04, a prioridade para a faixa 01. Então, no mínimo, 60% das ZEIS de 01 a 04 estão voltadas para a faixa 01 e, no máximo, 20% para HMP, ou outros usos.

O que significa isso? Significa que vai se produzir, prioritariamente, a Habitação de Interesse Social, com participação do poder público. Estamos destinando 30% do recurso do Fundurb para a aquisição de terras.

O Poder Público vai destinar recursos, dar outorga onerosa para adquirir a terra e

poder empreender os empreendimentos voltados para a faixa 01, nas áreas bem localizadas. Então, não é para comprar terra na periferia, mas na área bem localizada, que é a mais cara, e que viabiliza essa condição.

Para ZEIS 5 temos o contrário. No mínimo, 40% para a faixa 01 e 02, sem distinção, porque o mercado tem atuado nesses projetos para classes baixa e média, permitindo então 60% para HMP e, no máximo, 20% para os outros usos.

Além disso, no caso dos empreendimentos em ZEIS, temos também o incentivo de 20% para usos não residenciais para estimular o uso comercial no térreo dos edifícios. Hoje ainda há problema para se conseguir fazer isso porque a fonte de financiamento principal, que é o Minha Casa, Minha Vida, não permite esses empreendimentos de uso misto e cria dificuldades, mas há uma discussão com o Governo Federal para se alterar isso, porque é extremamente interessante, principalmente nas boas localizações, poder ter o comércio no térreo. Inclusive a renda desse comércio no térreo pode gerar a manutenção do próprio empreendimento.

Outra coisa importante é existir um Conselho Gestor nas ZEIS, principalmente as que são voltadas para HIS, porque o Conselho Gestor é formado pelo poder público e pela comunidade para gerir esse empreendimento. A gente sabe que o empreendimento que começa já com um grupo organizado tem maior possibilidade de ser bem-sucedido.

O Conselho Gestor é mais importante no caso das ZEIS 01, porque para urbanizar uma favela tem de haver um conselho formado pela população para uma decisão da comunidade.

São exigidos também os projetos de intervenção. A novidade é que esse projeto tem de ter a participação dos interessados. E o projeto pode ser feito pela Prefeitura ou pelo próprio empreendedor, dependendo do caso.

Também 25% dos recursos arrecadados nas operações urbanas serão destinados para compra e produção habitacional e regularização fundiária. Então, o objetivo é trazer o

princípio redistributivo nas operações urbanas, que é uma de nossas lutas. Conseguimos um avanço importante na Operação Urbana Água Branca: chegamos a 22%, um avanço importante em relação a qualquer outra operação urbana.

Estamos tentando adotar esse mecanismo como uma regra geral que se aplicaria em qualquer plano urbanístico realizado em macrozonas de reestruturação metropolitana. Certamente, isso será um dos mecanismos importantes para a redistribuição dos recursos adquiridos através da outorga onerosa.

Na política social de habitação, conforme está no documento, tem algumas questões importantes, como reduzir o déficit, reduzir moradias inadequadas, garantir o direito à educação; e tem ações prioritárias, como revisar o Plano Municipal de Educação. Isso é muito importante, porque precisamos de um plano habitacional. O Plano Diretor vai até certo ponto. Depois disso, o plano habitacional tem que detalhar inclusive a estratégia. Já estou até adiantando as possíveis estratégias, mas é o plano de habitação que define essas estratégias no prazo de um ano. Na verdade ele já deveria ter sido feito.

Na administração passada, fizemos um embrião desse plano de habitação, que já deveria ter sido revisado e aprovado. Agora o Plano Diretor está estabelecendo certas regras que têm de ser incorporadas ao Plano Municipal de Habitação: Executar o programa de urbanização e regularização; executar o programa de recuperação e preservação dos mananciais, que é muito importante e, inclusive, tem recurso do PAC significativo para esse programa; e executar o programa de provisão habitacional, ou seja, produção de moradia nova.

Quero chamar a atenção para alguns pontos que têm sido muito debatidos nos últimos tempos nesta Casa pelo movimento de habitação. Por exemplo, uma ação prioritária apoiar associações, cooperativas e as demais entidades que atuam na produção social da moradia. Isso é importante porque as entidades têm, hoje, uma capacidade importante na área de habitação.

Em São Paulo, o Minha Casa, Minha Vida tem mais unidades produzidas ou contratadas no programa Entidades do que no programa com a Prefeitura. Não sei se isso já mudou, mas até ano passado estava nessa situação.

Outra questão importante é a questão de terras. Precisamos ter um parque de terra para a produção habitacional e para poder viabilizar esse programa de larga escala.

Um último ponto que quero destacar, que também foi muito reivindicado nas audiências públicas, é o programa de locação social, como um programa de produção social da moradia. É uma discussão, mas muitos argumentam – e acho que com uma razão importante – que não devemos ter terra pública bem localizada, que vale muito, sendo repassada com propriedade a famílias, porque muitas delas acabam comercializando esse ganho.

Então, o programa de locação social seria uma maneira de garantir a propriedade pública, portanto, o controle social sobre essas unidades habitacionais; e, ao mesmo tempo, atender a população de baixa renda, que é fundamental, porque o objetivo não é fazer da habitação um ganha-pão, como acontece muitas vezes, mas de atender a necessidade de moradia das famílias. Essa é uma importante questão que podemos nos aprofundar a discussão hoje.

O serviço público de moradia social, é claro que depende de regulamentação e de implementação pelo poder público, mas está prevista uma ação de iniciativa pública realizada com a participação dos beneficiários finais da sociedade civil, que associa a produção habitacional de interesse social e outras formas de intervenção urbanísticas, com regras específicas de fornecimento de serviços públicos e investimentos em políticas sociais, adequando as características dos grupos em situação de vulnerabilidade ou de risco social. Há certas camadas da população, principalmente as de renda muito baixa ou com vulnerabilidade social – idosos, população em situação de rua – que um serviço social, um serviço de habitação pode dar conta melhor da situação do que o repasse de propriedade, de unidade. Claro, para isso ter uma produção massiva será necessário mudar a lei do Minha Casa Minha

Vida, que agora deve ir para sua segunda etapa, e precisa então ser discutido. Hoje, Minha Casa Minha Vida não garante essa possibilidade de serviço social de moradia nem a locação social.

No próximo temos os instrumentos indutores da propriedade, e já falei um pouco sobre eles, não vou repetir, mas o importante é que estão aí para fazer valer a função social da propriedade, para garantir então as necessidades que hoje estão obstruídas pelo alto preço da terra. E o uso desse instrumento para fazer valer a função social da propriedade tem objetivo de por em uso e não arrecadar mais com imposto progressivo. O objetivo é que seja usado, seja disponibilizado no mercado.

Esses instrumentos se aplicam nas ZEIS 2, 3 e 5; na área da Operação Urbana Centro; nas áreas de influência dos eixos de transformação urbana, ou seja, a intenção é fazer com que não fiquem especulando terra nos eixos de transformação urbana, eixos de transformação prioritária; nos perímetros das futuras e atuais operações urbanas consorciadas. Essa é outra questão também importante. Qualquer operação que venha a ser feita terá, dentro dela, instrumento – como já há na Água Branca – para fazer valer a função social da propriedade.

Também se aplicam no perímetro da Subprefeitura Sé e Mooca. Podem perguntar: por que não em outros? Na verdade, no futuro poderão ser incluídos, mas são os citados para que possamos ter prioridade na notificação, pois não é simples a operação. O poder público precisa identificar os terrenos, os imóveis e depois notificá-los, encontrar o proprietário, notificar e, a partir daí, poder valer o prazo para que os terrenos sejam ocupados.

No próximo vemos que vale para solo urbano não edificado, com lotes e glebas com área superior a 500 metros antes do desmembramento e em conjunto com outros lotes, com CA-0. Vemos aqui um terreno, no meio de dois prédios, CA-0, não há nada construído. Nós sabemos que os estacionamentos é um mecanismo para fazer o terreno render um aluguel, enquanto ele especula. O objetivo é que se construa nesses lugares.

No próximo vemos que além do ocioso, há também o solo subutilizado, ou seja, os que estão abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo. São lotes com aproveitamento muito pequeno e com potencial maior do que o utilizado, com exceção dos imóveis que tem atividades que não necessitam de edificação para sua finalidade, há alguns lotes com essa situação, que integrem o sistema de áreas verdes ou cumpra função ambiental relevante. Imóveis como ZEPECs tombados ou em processo de tombamento, e que tenham essas condições devido à impossibilidade jurídica. Então, incluem-se essas condições e, claro, ninguém vai querer que se ocupasse uma área de interesse ambiental, que tenha um área verde significativa ou um imóvel tombado.

No próximo temos o caso de prédios que tiverem mais de 60% da sua área não ocupada. São imóveis que devemos considerar, por exemplo, um ano inteiro, pois se assim estiver acontecendo é porque está havendo especulação. Se a pessoa deixou o ano inteiro o imóvel, a maior parte dele não utilizado, é lugar em que poderia haver população morando.

Hoje, na situação da cidade há falta de espaço para moradia, mas temos espaço construído sem moradores. Isso precisa ser superado.

Aqui temos os coeficientes mínimos, eu já falei sobre isso. Na macrozona de estruturação metropolitana o mínimo é meio, abaixo do qual é subutilizado.

Aqui temos isso melhor distribuído, por regiões da cidade. Então, na macrozona de estruturação metropolitana há vários setores e naqueles que estão nas regiões mais periféricas da cidade, como o lado Leste e Noroeste, o coeficiente mínimo é mais baixo.

Temos aqui a questão da penalidade. A primeira penalidade, vamos dizer, é o parcelamento de edificação e utilização compulsória, um ano para pessoa apresentar um projeto. E se ele não apresentar o projeto, passa a incidir imposto progressivo no tempo, que dobra a cada ano até atingir 15% do valor venal do imóvel. Depois disso, se ele não tiver ocupado o terreno, poderá ser desapropriado com pagamento de título da dívida pública.

Na sequência há os detalhes dos vários passos, e isso acho que está claro a todos.

E esse é um processo longo, trabalhamos com 15 anos. Há 12 anos, quando houve o Plano Diretor, se já tivesse sido implementado, os resultados já estariam hoje. O prazo é longo e não é por acaso, foi um acordo- dentro do Estatuto da Cidade – para aprovação do instrumento. Leva um tempo para que o proprietário tenha oportunidade de ocupar o terreno e fugir da penalidade.

Não vou detalhar também, mas sabemos que o Plano Diretor estabelece um conjunto de expedientes para poder fazer isso: existência de uma listagem explícita na internet, onde se pode ver os imóveis que estão nessa situação, todos os passos para dar publicidade a esse instrumento, fazendo com que, de fato, seja aplicado. Um dos problemas que temos visto é que os instrumentos até existem, mas não são aplicados. O Plano Diretor então já está definindo a maneira como deve ser aplicado, de modo a que nem poder público nem proprietário vão escapar de cumprir as regras.

Aqui temos outro instrumento importante, o consórcio imobiliário. Ele é importante porque é uma maneira de viabilizar a ocupação dos imóveis. Vamos dizer, há um proprietário de um terreno ocioso que diz: não tenho capacidade de empreender um projeto. O consórcio imobiliário é uma espécie de associação entre proprietário de terra e o poder público onde o poder público realiza a intervenção, em consórcio com o proprietário, e paga a terra em unidades habitacionais. Dessa maneira, viabiliza-se a ocupação do terreno com a participação do poder público e aí destina as demais unidades aos programas habitacionais.

Outro instrumento previsto – de difícil aplicação – é o direito de preempção, o direito a preferência que o poder público tem para compra de certas áreas que são definidas como prioritárias para a incorporação ao patrimônio público. Vamos dizer que o poder público tem uma área prioritária para habitação, uma área livre. Ele declara a área com o direito de preempção e se o proprietário for vender, ele tem de oferecer em primeiro lugar ao poder público. É uma maneira, na verdade, de fazer com que o poder público tenha prioridade na aquisição de terrenos públicos em relação ao setor privado.

Há um instrumento novo, também muito importante, embora o seu impacto não seja tão significativo, é a arrecadação de imóveis abandonados. São imóveis vagos, abandonados, às vezes, vemos na cidade alguns imóveis ao Deus dará. Esse instrumento permite que, após três da constatação de abandono, o imóvel poderá ser incorporado à propriedade do município. Isso está condizente com Código Civil, ele permite essa possibilidade. A utilização do imóvel abandonado será, principalmente, em programas de habitação de interesse social, regularização fundiária e outras finalidades urbanísticas.

Outra proposta bastante nova é a regulamentação da cota de solidariedade. Essa proposta veio no projeto do Executivo, mas não estava regulamentada. Fizemos uma primeira regulamentação no Plano Diretor, mas não exclui que haja regulamentação posterior detalhando melhor ou criando até novas regras. Ela já está definida como um princípio. O que é a cota de solidariedade? Empreendimentos com mais de 20 mil metros de área construída computável terão de destinar adicionalmente 10% da área construída para habitação de interesse social. Significa que um empreendimento, um shopping Center com 25 mil metros quadrados vai ter de produzir 2.500 metros de habitação de interesse social. Se considerarmos uma unidade habitacional de 40 metros, significa que serão 60 unidades, as quais podem ser produzidas na própria área do empreendimento ou em outra área, desde que seja na mesma macroárea, na região que em que haja urbanização equivalente. O objetivo é promovermos uma melhor distribuição das classes sociais no espaço da cidade, evitando o processo de segregação. Há alternativa da produção em outro lugar ou eventualmente doar à Prefeitura um terreno equivalente a 10% do seu terreno. Essa é também alternativa para que a Prefeitura possa então empreender naquele local. Quando dizemos que vai empreender, não estou dizendo que vai fazer habitação de interesse social e dar para as pessoas, mas produzir habitação de interesse social com recursos, por exemplo, do Minha Casa Minha Vida ou outras formas de financiamento, utilizar economicamente as unidades produzidas, mas terá de produzir habitação de interesse social. A intenção é fazer com que... No fundo, estamos

falando da terra, de política fundiária, é fazer com que se amplie o espaço de terra para isso.

Então, num terreno com cinco mil metros, onde se produziria 20 mil metro destina-se 500 metros do terreno para a cota de solidariedade ou dois mil metros de área construída.

Outro aspecto importante do substitutivo é incluir capítulo um específico para regularização fundiária, que não fazia parte do projeto original. O seu objetivo é garantir segurança na posse, é uma responsabilidade do poder público e obrigação do Estado. Ela tem de ser feita com a população envolvida, com controle social buscando a melhoria da qualidade de vida. Temos os vários locais em que isso está acontecendo. Há vários projetos de regularização fundiária e urbanização.

Quais são então os avanços que estão na proposta? Ela reconhece a possibilidade da iniciativa da própria comunidade na elaboração de projetos de urbanização e de regularização. Há comunidades que se organizam e promovem o processo de regularização fundiária, que pode ser feito e reconhecido. A Prefeitura pode atuar no cadastro e na elaboração de projetos para a área em processo de usucapião, o que é comum. A população obtém usucapião por sua própria iniciativa, um instrumento de garantia do acesso à terra, manutenção da população no direito à cidade.

Por outro lado, o Plano traz conceitos que indicam a necessidade de debate permanente nos chamados “conflitos fundiários”, que são, por exemplo, a Prefeitura quer fazer uma obra pública e põe uma população moradora no local. É fundamental que haja mediação no processo, não simplesmente o costumeiro, passar o trator por cima da população, despeja, dá cheque despejo, simplesmente tirando a população. Aqui se cria a possibilidade de mediação nesses conflitos.

Para combatermos o direito habitacional temos de garantir a moradia na cidade, à gestão democrática de políticas públicas e acesso a terra urbanizada. A mediação é coordenada pela Prefeitura visando o acordo entre as partes e buscando garantir o direito a moradia digna, impedindo a violação dos direitos humanos.

Dentre os vários instrumentos – não vou detalhar, vou citar – temos: concessão do direito real de uso, uma medida importante para garantir a regularização e segurança da posse para moradias que estão em áreas públicas. Não vou detalhar, podemos esclarecer quando houver o debate. Está diretamente ligado à Medida Provisória 2220, que está associada ao Estatuto da Cidade e que garante a regularização fundiária de áreas públicas. Ela pode ser individual ou coletiva, garante o direito da posse do imóvel em lugar diferente, no caso de área de risco, de área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, aonde houver necessidade de remoção por motivo de obra de urbanização, área comprovada de interesse nacional, preservação ambiental e proteção dos ecossistemas e se reservada a construção de represas e obras congêneres. Em suma, garante o direito a posse, mas em certas situações o remanejamento é necessário, mas se garante o direito a moradia às famílias que terão de ser remanejadas.

Há responsabilidade da Prefeitura em promover obras de urbanização, pois não adianta regularizar a posse da terra sem a regularização; e também com o atendimento habitacional em programas, no caso de ter de haver o deslocamento. Aqui estabelecemos claramente que no caso Bolsa Moradia, Bolsa Aluguel, é preciso que haja um prazo. Hoje há famílias, talvez, com oito anos, quase dez anos estão no Bolsa Aluguel, e isso não tem sentido. Bolsa Aluguel é medida transitória, para uma família que sai de uma área em que haverá urbanização, enquanto não há o término da urbanização – dois ou três anos – a pessoa fica no Bola Aluguel, e não como solução definitiva.

Agora é a demarcação urbanística e a legislação da posse, que é a delimitação de área ocupada por população de baixa renda, que serve para procedimentos e regularização de legislação fundiária de interesse social. O poder público demarca as áreas e reconhece a posse dos moradores, por meio de legitimação da posse. Essa é uma maneira de fazer com que se assegure o direito daqueles que efetivamente estão morando, garantindo a regularização. Isso pode acontecer, inclusive, em terras privadas, desde que o proprietário não

consiga comprovar. Privada que eu digo, muitas vezes tem litígio. Quer dizer, tem um proprietário que alega que é proprietário, mas ele não consegue comprovar isso e fica pendente. Então é uma ação importante para o Poder Público poder agir.

Outro instrumento fundamental é a assistência técnica. E evidentemente todas essas ações dependem do Poder Público. Elas são previstas no programa de habitação que está no plano diretor. Já temos, inclusive, lei de assistência técnica, jurídica e urbanística gratuita, mas nunca foi implementada pela Secretaria de Habitação. E é fundamental, isso pode ser muito mais barato do que a Prefeitura fazer uma intervenção. Simplesmente pagar a assistência técnica e aí a própria população desenvolver, por exemplo, projetos de regularização fundiária e outros projetos de intervenção.

Finalizaria dizendo que o plano diretor avança muito nessa questão da habitação de interesse social, prevê os instrumentos que são possíveis serem previstos, mas também é bom ter claro, se alguém achar que vai aprovar o plano diretor e que vai resolver a vida de todo mundo, não vai resolver. Ele não vai ser empecilho, pelo contrário, vai ser um grande potencial para avançar. Agora para isso precisará haver gestão, capacidade de execução por parte do Poder Público e também a mobilização daqueles interessados no tema, que é fundamental para que as coisas que vão estar na lei quando ela for aprovada possam efetivamente se concretizar.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Peço que os senhores façam inscrição aqui na secretaria. Enquanto isso, vamos dialogando com vocês.

É possível reconhecer que esse plano tem um avanço em relação ao plano diretor anterior, não só pelo aumento físico das áreas destinadas as ZEIS, mas também a análise mais criteriosa, mais cuidadosa das faixas de renda, especificamente onde cada uma dessas ZEIS foram demarcadas.

O desafio agora é a construção. Essa cota de solidariedade que o Vereador Nabil

falou agora no final é muito importante. Vejo como uma participação importante da iniciativa privada, dos empreendedores e a regulamentação clara e um estudo mais aprofundado, que deve acontecer agora nesse período, com certeza, vai trazer benefícios.

Uma das preocupações, Vereador Nabil, é exatamente quando se repassa 10% do terreno do empreendedor e não a habitação de interesse social. Muitas vezes aquele terreno, naquele local, como foi dado o exemplo de 500 metros, não traz um interesse público tão bem atendido quanto gostaríamos. Quem sabe, criar mecanismo da transferência do valor desse terreno para a Fundurb, o que já é previsto, seja mais atrativo.

Temos de tratar desse assunto ao longo desse processo até a 2ª votação do plano diretor, mas é bastante interessante e é uma forma da iniciativa privada participar. Vejam que estavam confundindo: mesmo tendo 10% a mais na edificação, esse a mais é pago com outorga. Não estamos trocando zero de outorga por investimento em habitação de interesse social para cumprir a cota de solidariedade. Ouvimos algumas falas esses dias, Vereador Nabil, em que estão confundindo e dizendo que com isso ganhamos 10%. Não é isso. Esses 10% a mais também são com outorga onerosa.

Vou passar a palavra ao Vereador Police Neto que está conosco desde o início. Agradeço a presença do Vereador Toninho Vespoli, que teve de ir para a Comissão de Transportes, do Chefe do Gabinete Weber, da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Deixe cumprimentar a todos e todas. Tem duas questões que gostaria de abordar, não em cima só da apresentação, mas em cima do processo que a gente está chegando a conclusão da primeira fase. A gente entende todos os esforços que foram feitos até agora

É possível notar que o mapa de zonas especiais de interesse social foram ampliadas, são maiores do que eram na lei em vigor e também são maiores do que eram no projeto apresentado pelo Executivo à Casa. Então o Parlamento se dedicou a um tema que foi

intensamente cobrando durante o período de tramitação aqui na Casa. Se não a gente não entende o porquê as mudanças no texto acontece. Aconteceram porque um dos temas que foi foco do debate desde o início das audiências públicas aqui na Casa foi o questionamento da sociedade de onde estão as áreas que estarão reservadas de fato para produção habitacional. Essa é uma questão que tem que ficar bem clara.

O segundo é a modalidade com que você pode empreender nessas áreas. A partir daí nasce uma nova modalidade de ZEIS que o nosso relator apresentou, mas também passa a ter um novo curso a forma como se distribui as habitações dentro dos perímetros das ZEIS a partir da sua modalidade, 1, 2, 3, 4 e 5 que aqui foram apresentadas. Isso naquilo que reserva e objetiva de área para a produção habitacional.

Por outro lado apresentasse um volume de recurso advindo do Fundurb para você construir um banco de terras. Portanto, o município passa a ter uma reserva orçamentária, passa a ter recursos continuados advindo de um fundo de desenvolvimento urbano da cidade e que, portanto, ele não concorrerá anualmente na hora de aprovar o orçamento. Teremos sempre 30% da produção daquele fundo. Então se o Fundurb é alimentado pela outorga onerosa, que é o que é cobrado do coeficiente básico para o coeficiente máximo, esse recurso vai ser drenado para o fundo e dentro do fundo um conjunto desses recursos também operará, aí não a observação e a garantia de áreas e aí sim a compra. Então se de um lado você garante terra para habitação em que o setor privado pode empreender, vamos deixar muito claro isso. Desenhar ZEIS sugere o mercado realizar essas habitações e sugere também as entidades realizarem, porque as entidades dialogam com o mercado também, porque elas buscam o empreendedor ou o construtor que junta com ela vai realizar o empreendimento, porque, se não, a gente fica acreditando que só produz habitação na cidade de São Paulo o setor privado sozinho. Não. Ele depende de um comando público que é dado pela lei e por inovações do Minha Casa Minha Vida, da relação direta entre entidades e aquele que constrói. Para deixar isso muito claro. E as cinco ZEIS vão dando as formas para isso e saindo do papel.

Mas tudo isso, se não tiver um mecanismo de força real, que imprime sobre o retentor especulativo do solo urbano nada acontece, porque se em dez, 14 ou 15 anos o Parlamento para fazer o processo de nova lei, de quatro em quatro anos tem um processo revisional, a tendência natural daquele que não quer o modelo habitacional no seu lote, que foi grafado como ZEIS, ele tenciona ao não vender, ele repercute esse tensionamento no aumento do custo, portanto, a terra fica mais cara e, portanto, o acesso à moradia fica mais distante. Então a função social da propriedade exerce duas ações objetivas, de um lado ela pressiona o retentor especulativo a colocar o terreno à disposição da sociedade, caso contrário ele recebe uma punição que não é arrecadatória, mas é uma punição sim, dobrando anualmente o seu IPTU que o Vereador Nabil acabou por passar aqui.

Se de um lado você observa esse processo, de outro nós temos que ter a partir de agora a capacidade de reconhecer as áreas mais adequadas para o zoneamento de interesse social. Talvez esse seja o único ponto, único, que tanto o Vereador Nabil, como a Secretaria de Habitação, como a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, como todos aqueles que estão militando nisso, sabem que a gente ainda não conseguiu desenhar as ZEIS nas áreas que mais se associam às áreas de profunda transformação que a cidade vai ter. Quando a gente olha o mapa de ZEIS ele continua sendo no absoluto extremo da Cidade. Então a única coisa que não faz lógica com o processo de desenvolvimento saudável da cidade, que está em todo o corpo da lei, é quando a gente pega o que está escrito e como a cidade tem que ser transformada e observa o desenho. Ainda esse desenho não permitiu nos eixos de transformação, portanto, onde a oferta de transporte público coletivo é de qualidade, encontrar os espaços de transformação social verdadeiro, tendo ali Zonas Especiais de Interesse Social, ainda não conseguimos. É por que nós não queremos? Não! Talvez porque esse seja o trabalho mais complexo para ser realizado, é esse o colocar definitivamente o dedo na ferida. Por questão objetivo, enxergar uma comunidade favelizada e dizer que ali é uma ZEIS talvez seja a tarefa mais fácil, mas dizer onde essa comunidade deve ter a oportunidade de ter

moradia digna perto do sistema de transporte coletivo ou próximo das áreas que são fortemente geradoras de emprego, é o grande desafio da transformação da cidade, porque aí você vai enfrentar uma lógica da cidade que expulsou a população de baixa renda das regiões que tiveram seus solos valorizados e inverter a lógica desse processo de cidade, que na periferia você tem dormitório e cidade praticamente sem direito, e regiões centrais onde você tem a presença de emprego e um direito absolutamente garantido.

Eu falo isso porque a gente chegou até um ponto e para avançar para o próximo você tem que cravar a conquista. Falo isso porque acho que a gente precisa sim votar na semana que vem com os avanços construídos até este momento, sob pena dos avanços conquistados até agora serem perdidos, digo isso ainda para dizer que tenho uma diferença que, na minha opinião, ainda é grande com o relatório, e falei isso para o Relator antes de falar no microfone. Portanto, ele tem essa informação. Quanto ao reaproveitamento das edificações verticais da região central, que o artigo tanto da Operação Urbana Centro, como reprisado no projeto do Executivo e agora, no texto do nosso relatório, garante o famoso “destrofit”, que espanta a população de menor renda da região central, porque entrega ao empreendedor, esse absolutamente especulativo, a oportunidade de jogar um prédio inteiro no chão, que tem um aproveitamento de 18, 20, 22 de coeficiente de aproveitamento, para produzir o que quiser lá com essa capacidade, com essa volumetria. O que teremos, se isso for verdadeiro, é uma região central que só poderá morar aquele que conseguir pagar a destruição e construção do próximo imóvel. É absolutamente inaceitável para quem quer inverter o processo isso estar no texto do nosso relatório. Para isso não há acordo, ou aproveitamos os milhões de metros quadrados construídos no centro e hoje não utilizados para a população de média e baixa renda ou a lógica que está escrito, do primeiro ao último artigo do Plano, não faz sentido.

Eu venho conversando há um ano e três meses com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, porque apresentei há três anos um projeto de lei que trata do reaproveitamento, da reutilização das edificações verticais para interesse social. E posso dizer

que essa parte do projeto, para mim, tem um elemento fundamental da lógica que se dará à Cidade. Ou daremos a lógica de expulsão da população, ou da inclusão. Este ponto, para mim, é central. O relator já anunciou que tem condições de discutir esse tema, mas ele é central porque, se a Cidade não tratar o Centro de maneira plural, perderemos todos.

Acho que precisamos votar, sim, na semana que vem, com as construções que conseguimos até agora, mas deixando claras as diferenças que alguns parlamentares ainda têm, claras e públicas. Apoio integralmente o processo que produzido até agora; não reconheço a decisão do desembargador, embora respeite a Justiça paulistana por ter suspenso a audiência que realizamos neste momento - que, como não foi notificado oficialmente, estamos realizando. (Palmas) Isso quero deixar muito claro.

Também temos que ser claro e dizer as diferenças que ainda temos, senão o voto favorável fica parecendo que está tudo resolvido, e o nosso relator sabe que a gente vai continuar brigando muito, não só para o Plano ter essas coisas, como para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano dar consequência para muito do que está no Plano e que precisará de regulamentação posterior.

Quero pedir desculpas ao nosso presidente por ter me alongado demais, mas como este é um tema que tem levado, senão a integralidade, uma parte ponderável do meu mandato, não consigo falar dele sem paixão. Acho que a cidade de São Paulo só vai ser apaixonante para todos quando der a todos o direito a ela, e isso a gente não conseguiu dar ainda. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Obrigado, Police. Você na verdade sempre contribui, não extrapola o tempo. O tempo é para a gente usufruir, até mesmo para transferir um pouco da nossa ansiedade, da nossa angústia. Nós também compartilhamos com vocês a mesma angústia. Está faltando aqui, e isso tem sido insistentemente repetido em cada audiência pública, o Secretário de Habitação ou representante da Secretaria de Habitação. Estamos apontando o tempo todo onde é que faz, onde é que faz, e quem faz não está aqui. Nós vamos falar com o Fernando Haddad, porque não adianta falar em outro nível, até porque

os ecos desta audiência pública vão reverberando na Cidade. Não chegaram ao prédio da Secretaria de Habitação, mas nós vamos insistir: a partir de agora tem de estar presente representante da Secretaria de Habitação. Não esteve nenhuma vez conosco, infelizmente, ou não se manifestou nenhuma vez em relação ao esse processo. Vereador Nabil, é um desabafo, porque insistentemente vocês mesmos têm dito: “Mas o pessoal da Habitação não está aqui?” Na hora em que eu cheguei, disse: “O pessoal da Habitação vem?”. Não. Já nem olho e digo: “Não, não vem, não está aqui”. Mas é uma pena... (Pausa)

Tem aí? Então, por favor, venha sentar conosco, porque é tão difícil ver o pessoal da Habitação que a gente gostaria que estivesse presente.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – É que quem tem a responsabilidade não pode ficar no sigilo, no segredo. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Vem, porque é uma pena. O Secretário não esteve presente nenhuma vez.

- Fala fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Mas vai levar o nosso desabafo por escrito. É uma situação complicada, até porque o governo vai mudando, no decorrer dos quatro anos, a pessoa que está no cargo. Hoje eu não sei o nome do Secretário da Habitação. Como é mesmo?

- Fala fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – José Floriano. É o mesmo ainda. Tem que estar aqui conosco.

Bom, vamos mostrar que fazemos as coisas direito, até mesmo para o Judiciário, vamos cumprir o nosso tempo. Tem reunião ordinária hoje às 13h, vamos chegar até o horário, para não perder oportunidade de deliberar os temas da tarde. Cada inscrito terá três minutos e será avisado 30 segundos antes. Tem a palavra o Sr. Paulo Acras, do Conselho Federal de Economia.

O SR. PAULO ACRAS – Bom dia. Gostaria de agradecer a atenção de todos e parabenizar os membros da Câmara Municipal que fizeram o projeto do Plano Diretor. Acho que ele melhorou bastante desde que foi enviado para a Câmara.

Tive uma compreensão muito boa e gostaria de passar para todos uma reflexão do que eu aprendi na faculdade, que é a relação entre oferta e demanda. Hoje o País permite acesso a uma série de bens para todas as diferentes camadas da sociedade e isso ainda não se refletiu na questão da habitação. Aprendi que o que determina o preço é oferta e demanda, e hoje tem uma oferta ainda muito pequena de residências para interesse social. Gostaria de colocar essa reflexão para o Vereador Nabil, de realmente ter um estímulo maior, assim como houve para automóveis e eletrodomésticos, para moradias de interesse social.

Combater o cortiço não é o caminho, mas estimular com padrões de qualidade, de higiene, de segurança, esse tipo de residência pode ser uma alavanca para a quantidade de moradias de interesse social nas regiões onde já existe infraestrutura. Era só isso. Minha sugestão realmente é estimular o pequeno investido a investir nessa modalidade de residência. Se tirar os pequenos investidores desse tipo de moradia, vai ter um efeito inverso, vai ter aumento do valor do aluguel e isso não é bom para ninguém.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. As inscrições estão encerradas. Sigildes Bacelar Francesconi com a palavra.

A SRA. SIGILDES BACELAR FRANCESCO NI – Bom dia. Preciso responder a uma pergunta que muitos vêm fazendo para a gente. Quando a gente vai à Prefeitura e pega o mapa do guia, pega a nossa área, vem uma folha toda verdinha. Aí tem aquele pedacinho de um centímetro no meio da página e as pessoas perguntam: “Mas por que você construiu na área verde?” Acontece que esse verde está somente no papel da Prefeitura. Quando você chega lá tem o Condomínio Colinas do Jaraguá, que é enorme; o CDHU, coladinho ao Colinas do Jaraguá, que tem cinco mil e poucas pessoas; coladinho ao CDHU tem o nosso loteamento.

Matinho, nenhum, e isso há muito tempo.

Aí vocês perguntam: “Mas por que vocês construíram numa ZEPAM?” Quando nós compramos o terreno em 2000, juntamos um grupo de pessoas e compramos o terreno. Demoramos cinco anos para pagar um 1,3 milhão e poucos reais. Depois que conseguimos a escritura – que tem escritura pública lavrada em cartório com todos os selinhos que nós merecemos –, em 2005, quando terminamos de pagar o terreno, demos entrada na Prefeitura. Como começou a demorar e a gente tinha vendido as suas casinhas - eu, por exemplo, vendi duas casas para comprar aquele terreno -, a gente ficou sem ter onde morar, então vamos começar a construir. Cada um começou a construir, começou a morar de qualquer jeito para poder dar andamento, e aqui está o nosso loteamento. Têm varias casas aqui, podem ver que só tem casas. Aí perguntam? Só você vem? Desculpe! O Pessoal vira e diz: nós precisamos trabalhar para nos manter e manter quem está no poder também. São mantidos por nós quem trabalhamos em área particular. Aqui está o abaixo assinado de todos os moradores de lá em várias páginas. São 69 casas e 127 famílias, e aqui está o termo de ajuste de conduta da promotoria porque precisamos, eles começaram a derrubar casas, sem direito nenhum de fazer. Aqui está o termo de ajuste de conduta, que levantou, que disse que não pode mais derrubar, tem de colocar água, asfalto, luz e até agora nada.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Próximo, Geraldo, da Associação dos Moradores de Ipanema.

O SR. GERALDO – Bom dia a todos. Represento a Associação de Moradores do Jardim Ipanema. Parabênzo, os Srs. Vereadores que tem uma boa intenção, está mudando o Plano Diretor da nossa cidade e a mudança desse Plano Diretor irá trazer muitos resultados as nossas famílias carentes. A Associação de Moradores do Jardim Ipanema, é habilitada junto ao Ministério da Cidade. Vamos construir, já era para ter construído isso, mas a gente não consegue, terrenos na nossa cidade, não conseguimos comprar. O dinheiro é muito pouco, o valor desses terrenos é um absurdo e os outros representantes que estão aqui, de algumas

entidades, sabem disso, Não conseguimos comprar para entregar uma moradia para aquela pessoa que está precisando. Na ZEIS 1, onde diz: construção de moradia de interesse social até 3 salários mínimos, gostaria que a ZEIS 1 colocasse uma nova redação: “construção de moradias de interesse social para famílias de baixa renda de 0 a 3 salários mínimos para contemplar as familiares q que não tem renda. Não vemos isso no Plano Diretor. Vemos contemplar as famílias até três salários mínimos e não famílias de 0 a 3 salários mínimos.

Outra questão, gostaria que acelerasse, assim que aprovar o Plano Diretor, a desapropriação, a compra de terreno para que as nossas associações que são habilitadas e que já tem o dinheiro reservado em Brasília, fosse repassado esses terrenos para nós, para colocar um ponto final nisso. Sou habilitado desde 2008, e não consigo construir por causa disso. Muito obrigado!

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Com a palavra o Sr. Pedro Francisco.

O SR. PEDRO FRANCISCO – Bom dia a todos. Sou arquiteto urbanista da Prefeitura do Município de São Paulo., com 35 anos, estou em vias de me aposentar.

Passo a ler minhas sugestões: “Incluir a expressão na definição de habitação de interesse social, do quadro 1, anexo do Plano Diretor. Incluir a expressão: “acessível em todos os pavimentos quando se tratar de prédios e projetados nos princípios do desenho universal. A mesma expressão será acrescida em habitação do mercado popular, incluir a definição: acessível em todos os equipamentos quando se tratar de prédios, e projetados nos princípios do desenho universal. 3 – Acrescentar na expressão do Caput do Art. 340, do substitutivo. Art. 340 - Lei específica deverá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso. Acrescentando: acessibilidade no pavimento de ingresso e segurança de uso. Nova redação ao Inciso II, do parágrafo 1º, do Art. 341 - os recuos laterais e de fundo definidos no artigo 186 e quadros 04 dos PRes que integram a lei citada, serão obrigatórios apenas quando as edificações, instalações ou

equipamentos ultrapassarem a altura de 9 (nove) metros em relação ao perfil natural do terreno, mantida a exigência de recuo a partir do ponto que o subsolo aflorar 6 (seis) metros acima do perfil natural do terreno. Estender a toda habitação de interesse social HIMP o benefício da Lei Municipal 15 358 de 2011, que aumenta a área da unidade habitacional. Propor uma Legislação de HIS, tipologias de 1,2,3 compartimentos de repouso dormitório. Acrescentar na Legislação específica da HIS, HIMP que novas construções protocoladas após a vigência do Plano Diretor devam, obrigatoriamente, possuir hidrômetro individualizados em cada unidade habitacional. Nas vias em que houver gás de rua, igualmente, exige medição individualizada de consumo. Acrescentar parágrafo novo ao Art. 33 do Substitutivo do PL e renumerando o parágrafo único, para 1º. Parágrafo 2º, os perímetros de ZER 1, e ZER 2, não serão diminuídos em benefícios de novas ZER 3. Obrigado!

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Com a palavra a Sra. Sonia Santos, da Comissão Permanente do Jardim Rosana e Evaniza Rodrigues da UMM.

A SRA. SONIA SANTOS – Bom dia! Quem me conhece, eu também sou do Movimento Negro Unificado, representante nacional do Movimento Negro. Falo ao relator, nobre Vereador Nabil, ao caso da comissão permanente, do Jardim Rosana, que representando aqui, ao Sr. Agostinho, que é o seguinte: são mais de 500 moradores, 30 anos sem escritura. Estão pedindo agilidade e a garantia para estar nessa regularização fundiária, conforme foi descrito aqui e a questão da garantia anterior ao plano de gestor, pela nova Lei, 49m² não vão poder entrar. está dizendo que as casas que tem essa medida não vão poder entrar, mas se for o caso, garantir essas casas. Foi dito na plenária. Que conste nas atas dessa audiência pública, porque é lamentável, em todas as audiências que vamos, tem segurança, tudo, o Secretário de Segurança, falta, o da Habitação falta, aí fica a mania. O povo também trabalha. Tem suas funções e ele é cargo público e ele deveria estar aqui, ou mandar um representante. É uma audiência. Tem de constar nas atas a falta de um secretário de Habitação para responder todo mundo. Eu, mudar a opinião do nobre José Police Neto, na

questão do seguinte, visa social, não podemos falar, em uma cidade com o tamanho de São Paulo. Com inúmeros prédios, até do INSS, abandonados, nos grandes centros que tem o pessoal de moradia que já ocupou esses prédios, que não dê condições a entrar nesse Plano Diretor. Porque só pensar em habitação na periferia, nem a periferia está cabendo mais. O Centro tem de prestar plural sim, porque não dá para falar em habitação, uma condição social de dignidade. E dignidade, todos tem direito. Não dá só para fazer o Centro de São Paulo para burguês, ai tem de parar com isso e começar habitação, como é o caso de Minha Casa, Minha Vida, sempre falo, isso. Todo mundo só pensa, da periferia para a periferia. Nunca pensa no grande Centro. Temos de rever essa história. Obrigada!

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Com a palavra a Sra. Evaniza Rodrigues da UMM.

A SRA. EVANIZA RODRIGUES – Bom dia a todos. Temos nesse Plano Diretor, o desafio de responder várias perguntas que a cidade nos faz. Uma pergunta importante para responde hoje aqui, é se existe lugar na Cidade de São Paulo, para população mais pobre morar? E o Plano tem de responder isso. Os movimentos de moradia tem apoiado e atuado fortemente para responder essa pergunta. Uma forma que temos feito, é como fizemos no penúltimo fim de semana que ocupamos 26 imóveis, na cidade toda, demonstrando sim que existem imóveis vazios subutilizados na cidade e que por isso há lugar na cidade de São Paulo se as políticas assim condizer. Essa é a nossa resposta. Também atuamos fortemente, e só a união de movimentos de moradia, indicou mais de 400 áreas como ZEIs para esse Plano Diretor, diversas entidades assim o fizeram, e estamos agora olhando para o substitutivo, e vendo uma coisa muito importante. Primeiro o aumento significativo de ZEIs. Essa é uma coisa que estamos enxergando. Outra coisa é a distribuição disso na cidade. queremos ZEIs em todas as regiões, indicamos ZEIs em todas regiões, isso é fundamental. Uma terceira questão é articulação nesse instrumento, fundamental que já existia no plano passado com instrumento de sanção aos proprietários que deixarem essas áreas de ZEIs vazias. Conto para vocês que

tem terreno que foi marcado em 2002, não que não tem IPTU progressivo. Não tem IPTU até hoje. Não paga nada. Não teve nenhuma sanção. A combinação de como foi apresentada aqui, demarcação de ZEIs, com instrumentos de sanção aqueles que não cumprem a função social da propriedade é fundamental para que isso saia do papel. E uma terceira coisa: ação das políticas públicas. Se não tivermos uma política de terras na cidade de São Paulo, aí é com recurso do Fundurb, com recursos do Fundo Municipal de Habitação, com recursos que venha a ser capitado fora da Cidade e com a cota de solidariedade, sem isso, marcar ZEIs no papel não vira moradia. É fundamental isso. Quanto a cota de solidariedade, defende como instrumento fundamental para mudar a cara, porque hoje vemos terrenos de três mil metros quadrados construindo torres enormes com muito mais, adensando mais a cidade, só que adensando para os ricos. A cota de solidariedade vai permitir essa comunicação e acesso a terra nas regiões onde está o mercado imobiliário atuando fortemente. No entanto, acreditamos que 20mil metros quadrados é muito. Queremos reduzir que o limite, acima de 10 mil metros quadrados, seja colocada a cota de solidariedade para que os empreendimentos de renda média alta e alta, possam sim pagar sua cota para o desenvolvimento da cidade. obrigada!

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Com a palavra o Sr. Laerte Brasil, da Eco São Paulo Trabalho e Empreendedorismo.

O SR. LAERTE BRASIL – Primeiramente venho saudar a presença da mesa e a todos os presentes. Estamos com mais de 43 audiências públicas do PDE. O dinheiro que a Presidente Dilma, junto com os colegas dela, vice-presidente, e esse ladrão o Geraldo Alckmin, distribuiu foi 20 bilhões distribuídos na quarta divisão do exercito, na policia militar, na policia civil, dois cheques falou que seria para o Presidente do Tribunal de Justiça, Procurador do Estado e o Presidente do Tribunal de Contas e o Presidente da Casa, aqui, esses 650 milhões daria para construir cerca de 100 mil unidades habitacionais aqui na Cidade de São Paulo. vou tratar com a Dilma e os colegas de gatunagem, vou entrar com uma ação no Supremo, e na ONU e depois ai vamos, operar, denunciar essas mazelas a nível de povo. Quero pontuar a

região, vamos de dizer, de Parelheiros, é um território paupérrimo, da maneira como está pontuado, no substitutivo do Plano Diretor Estratégico, não reza o desenvolvimento de empresas, quanto hoteleiras, turística, na área da agricultura e não reza, não vai ter desenvolvimento, vai continuar cidadão lá disputando uma vaga de emprego naquele território. Quero parabenizar o Governo do Estado, eu defendi em todas as audiências públicas, inclusive nos planos de metas, a cota solidária. Defendi com terreno acima de 10 mil metros quadrados. Defendi a isenção de impostos para as empresas, nos bairros da zona Leste e zona Sul, esse projeto já veio aqui para a Casa e foi votado, está contemplado, mas temos de avançar muito. Nós da federação dos Municípios, trabalhadores e empreendedores sustentáveis, estamos defendendo esse plano para o ano de 2031, 500 mil unidades de habitação de interesse social aqui para a cidade de São Paulo. Encerrando, digo que a Dilma está querendo encobrir o sol v com dinheiro roubado, mas vou combater essa ladrona e os comparsas dela pela sombra. Muito obrigado pela palavra..

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, agora que chegou nosso presidente Goulart, gostaria de propor da gente, em um certo momento, produzir um título de cidadão terrestre, nova modalidade, para oferecermos para o Laerte Brasil, único cidadão que conseguiu acompanhar todas as audiências públicas de todas as áreas. Isso motiva esse discurso que ele sempre nos trás. O acumulo de conhecimento, nos leva a enxergar coisa que nenhum dos outros ainda enxerga, ou de repente, não existem. Mas agradeço muito o Laerte Brasil que tem sido muito presente em todas as reuniões trazendo a sua informação.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Com a palavra o Sr. Gerônimo Henrique Neto, representante de gestor de Água Espaiadas.

O SR. GERÔNIO HENRIQUE NETO – Bom dia a todos. Para nós é um imenso prazer estar aqui presente para deixar nossa contribuição. Contribuição essa já feita em mais de 30 conferências municipais. É de grande importância aos movimentos sociais que sejam deixados garantidos no Plano Diretor o importante respeito ao papel social da propriedade

como contempla nossa Constituição Federal em 1988 e o Estatuto da Cidade e o Código Civil. Com a implementação do Plano, melhorar a qualidade de vida de nossa população e exigir que se cumpra o que está contemplado na nossa Carta Magna, no sentido de que todo cidadão brasileiro tem direito à moradia.

Seguir considerando a necessária utilização dos imóveis abandonados, públicos e privados, que não cumprem a função social da propriedade para que eles sejam transformados em HIS. Portanto fica a mensagem aos movimentos sociais que não devem dar nenhum passo atrás nessa luta, nesse trabalho, nem para agarrar impulso.

Que o Plano Diretor em processo de desenvolvimento, que é uma reformulação do de 2002, respeite a Portaria Federal 317/2013, que regula o deslocamento involuntário de famílias do seu local de moradia por programas e ações estranhos ao interesse social. Que essa portaria seja respeitada pelos municípios e também pelos estados. Aí nós entramos naquilo do Banco da Terra e do Instituto da Terra, que são fundamentais as providências que estão sendo tomadas até agora, que estamos observando.

Sugerir que dentro das políticas públicas sociais na área de habitação e moradia sejam criadas – e aí está o papel do legislador –, na estrutura da legislação municipal, um espaço para o funcionamento de comissões de ruas, de comitês de quadras, como vemos em vários países da América Latina e da África, para que trabalhem vigiando e colaborando com as associações de bairro, e que logicamente possam também se transformar em vigilantes autônomos dos conselhos que estão sendo criados, que às vezes, atrás do conselho, tem um agente público que manipula a situação.

Sou Reitor da Universidade Aberta Autônoma dos Idosos do Estado de São Paulo. E que todas as construções feitas considerem as características específicas dos idosos deste país - de vocês que hoje estão com 30, 40 anos e que no futuro vão integrar aqueles 30 milhões de idosos que vão existir no Brasil.

Um abraço a todos. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Geroncio Henrique Neto.

O SR. GERONCIO HENRIQUE NETO – Bom dia, Mesa e pessoas que estão aqui interessadas em habitação de interesse social.

Este Plano Diretor é um dos mais organizados, com a sociedade civil e toda a população da cidade de São Paulo participando, planejando esta cidade para o futuro. Mas nesse futuro para nós tem uma dúvida: a realização, o cumprimento da lei aprovada.

Eu, como representante do Conselho Gestor da Operação Urbana Água Espreada, vejo um problema. Nós temos 2,3 bilhões em caixa e não temos o planejamento, a vontade política, que não tinha no governo anterior, para construir as unidades da operação urbana.

Nabil, eram para ser construídas oito mil unidades na Operação Urbana Água Espreada, hoje estão construídas 534, porque eu entrei na Justiça para obrigar a Prefeitura a construir moradia dentro da ZEIS 1. Foi feito um acordo na Justiça em 2008 e até hoje não foi cumprido; foi cumprida uma parte, não o total.

Sessenta e oito famílias tiveram seus barracos derrubados, saíram das suas casas, foram para o aluguel social há seis anos, e não têm moradia. Estão pagando aluguel de 400 e 500, e hoje estão pagando 600, 700, 800 reais. E não tem previsão de quando vão ser feitas as 68 moradias no Jardim Edite. Felizmente, por acaso, tem um representante da Secretaria de Habitação, porque até hoje o Secretário não compareceu a nenhuma audiência pública.

- Fala fora do microfone.

O SR. GERONCIO HENRIQUE NETO – (Ininteligível) está a representante, porque nem o Secretário da Habitação está representando a Habitação da cidade de São Paulo. Estive em duas reuniões com o Secretário da Habitação cobrando o atendimento às famílias da Operação Urbana Água Espreada, que tem 8.999 famílias cadastradas e 2.228 pelo CDHU, um acordo que foi feito com o Metrô por causa do monotrilho, e até hoje... Agora, felizmente, começou, tem 250 unidades. Espero que nos quatro anos deste governo, nos dois anos e pouco que faltam, o Haddad cumpra o que está na Lei da Operação Urbana Água Espreada.

E, avisando os vereadores, não retirar nenhuma ZEIS da Operação Urbana Água Espreada e Faria Lima por causa do interesse imobiliário. As moradias do Jardim Edite não estão hoje lá porque o interesse imobiliário não quer e fez um acordo com a Prefeitura, está em ata da reunião do Conselho para que não fosse mexido naquelas ZEIS, e o (ininteligível) tem (ininteligível) 9 mil metros quadrados, tem poucos moradores, mas uma parte que era da favela, as pessoas deixaram seus barracos, está lá abandonada, servindo de ferro velho; casa que foi desapropriada está lá invadida, e não atende às famílias moradoras do Jardim Edite que há seis anos estão no bolsa-aluguel. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Fábio Siqueira, do Movimento de Apoio ao Orçamento Participativo.

O SR. FÁBIO SIQUEIRA – Bom dia, população paulistana que está aqui discutindo o importante PL 688/2013 em seu substitutivo, o Plano Diretor para os próximos 16 anos. Saúdo os Vereadores Andrea Matarazzo, Prof. Nabil Bonduki, Dr. Paulo Frange, Deise da Sehab. Também indago, além de Sehab, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Secretaria de Licenciamentos, que têm tudo a ver com o Plano, por que estão ausentes, por que não se apresentam para discutir com a população e não fazem falar aqui com grande coerência?

Muita coisa tem que melhorar. Infelizmente estamos na fase final do processo, porque ainda tem muitas coisas obscuras. Por exemplo, o Artigo 80 da lei em vigor, da Lei 13.940, de 13 de setembro de 2002. Sabem o que diz o Artigo 80?

Curiosamente o Prof. Nabil não citou o Conselho Municipal da Habitação em sua fala. É um Conselho que acabou de ter uma eleição, finalmente, no dia 30 de março. É um Conselho com grande importância.

O Artigo 80 fala o seguinte: São diretrizes da Política Habitacional em vigor, Inciso IV, a consolidação do Conselho Municipal da Habitação – que o Sr. Serra-Kassab tentou tirar – e demais instâncias de participação do setor, como as Conferências Municipais de Habitação anuais ou bienais e o Orçamento Participativo. Portanto, são questões deliberativas que a

gente não está vendo no substitutivo.

O CPOP não é Orçamento Participativo; o CPOP não é deliberativo; ele parte de conselhos participativos municipais consultivos, então ele não tem uma deliberação em seu DNA, em seu conjunto. Portanto a expressão Orçamento Participativo, e outras têm que voltar ao projeto do Plano Diretor. Isso foi falado nas audiências públicas regionais do ano passado, em sete das 31 subprefeituras foi aprovado. A Secretaria de Desenvolvimento Urbano jogou isso no lixo, desrespeitou a população e o Secretário Fernando Melo tem que vir aqui explicar por que não quer deliberação no orçamento da habitação do Plano Diretor. Ele tem que dar explicações à população. Por isso que ele não vem hoje mostrar a cara. Além disso, em novembro do ano passado foi cobrado por que as diretrizes das 31 audiências de março e abril – que não foram lembradas aqui - não foram executadas.

Então a gente pede justiça em relação a isso, e ética, porque não é possível uma empresa com a Delta Construções, malfadada no Rio de Janeiro, tem quatro milhões empenhados no orçamento deste ano, na habitação. Se falta dinheiro para as entidades sérias, honestas, por que para a Delta Construções tem quatro milhões? Eu quero saber que obra é essa na cidade de São Paulo que essa empresa inidônea, que faz escândalo no Brasil, tem dinheiro inclusive na Gestão Haddad. Será possível que a Câmara Municipal nada diga a esse respeito?

Por fim, inclusão do segmento do idoso, da pessoa com deficiência, do CMDCA nos artigos 304, 303 e 317. O Grande Conselho Municipal do Idoso, que homenageia a conselheira Maria do Socorro Alves, de Itaquera, e sua luta histórica, está na Lei de 2012, Lei 13.430. Por que, covardemente, querem tirar o CMDCA, o Grande Conselho do Idoso e o Conselho das Pessoas com Deficiência desse novo projeto? Isso é um escândalo federal! Os segmentos não podem pagar caro por ignomínia da Gestão Fernando Haddad.

Por fim, recomendo hoje que vocês leiam, por gentileza, a LDO, página 115, no *Diário Oficial*. Sabem qual é a resposta, para 2015, para as 55 mil moradias prometidas pelo

Sr. Prefeito? “Obras em andamento.” Ele não fala, na LDO, quantas obras serão entregues, das 55 moradias, em 2015 - fato grave, fato que desrespeita a população e os movimentos de moradia da cidade de São Paulo.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado. Vamos ouvir agora a Márcia Vairoletti, da ONG Presença América Latina.

A SRA. MÁRCIA VAIOLETTI – Bom dia. Gostaria que a Mesa prestasse atenção à minha fala, por favor. Faço parte - e estou representando aqui hoje - da ONG Presença América Latina, que trata das políticas públicas do imigrante. O Plano Diretor que fala de inclusão, justiça social e moradia digna não inclui essa parcela da população, que são os imigrantes. (Palmas)

Hoje a cidade de São Paulo tem uma população significativa de novos imigrantes, os latinos, haitianos, nigerianos, asiáticos, que escolheram esta cidade para morar, viver e trabalhar, e o nosso Plano Diretor em momento nenhum, em qualquer dos seus tópicos, cita o imigrante. A minha presença aqui hoje é para que, pelo menos na questão da moradia de interesse social, se coloque um parágrafo único para promover uma política pública destinada exclusivamente aos imigrantes.

Hoje existe a Coordenadoria do Imigrante, existe o Conselho Participativo do Imigrante, recém-eleito, mas ele só será reconhecido e sairá da invisibilidade a partir do momento em que passe a figurar como parte integrante da Cidade. Esse é um tópico que o senhor, como relator – pena que o Vereador Police Neto, pessoa que também tem participado das questões dos imigrantes não ouviu isso -, por favor, deve incluir. Não é diretriz, não é nada, mas pelo menos mencionar e tornar menos invisível essa população que é importante para a cidade de São Paulo.

Muito obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Marcia. A fala é bastante

interessante. Ontem o *Globo Repórter*, muito interessante, mostrou a enchente do Rio Madeira, aí aparece uma quantidade enorme de pessoas do Haiti que estavam num abrigo improvisado e não esperavam aquilo. Aí veio a solução: um avião da Força Aérea que leva comida, pega esse pessoal a cada viagem e vai distribuindo pelas cidades do Brasil. Essa é a política, na verdade, de atendimento ao imigrante. É uma situação muito delicada.

Eu sou filho de imigrantes libaneses; o Vereador Andrea Matarazzo, Presidente desta Comissão, também é filho de imigrantes; Police também.

O SR. ANDREA MATARAZZO – O Nabil.

- Manifestações na plateia.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – O Nabil, que até saiu. O Nabil tem uma pequena diferença conosco: eu sou filho de libanês, ele é filho de sírio, mas é do mesmo Império Otomano, portanto fazemos parte da mesma imigração, da mesma época inclusive.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Portanto todos aqui, menos eu, são imperialistas.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – A senhora tem toda razão. Essa faz parte de uma política nacional que nós ainda não temos, e a gente assiste a essas situações todos os dias. É uma reflexão muito importante. A contribuição é interessantíssima mesmo. Obrigado.

Renato Senna.

O SR. RENATO SENNA – O Prefeito Haddad também tem essa origem.

Cumprimento a Mesa, Presidente Andrea Matarazzo, demais componentes.

Sou Renato Senna, Renatinho, conselheiro municipal de direitos humanos, cidadania, população de rua, também CNP municipal, assessoria Nabil, representando de fato o movimento. A semente do Plano Diretor está plantada. A gente sabe que foi com muita luta. No começo a gente não entendia nada, porque estava numa linguagem técnica, agora conseguimos traduzir para o popular. Pegamos algumas coisas. A gente não conseguiu tudo. O que estava difícil, agora a gente está conseguindo um pouco mastigar e entender algumas coisas. Então a semente está plantada e é muita luta par manter.

Dentro do que foi falado aqui tem uma questão muito importante que eu gostaria de abordar, que é a questão do Conselho Gestor. O Conselho Gestor é que vai ser o adubo, é o que vai tocar, é o que vai cuidar, é o que vai jogar água na árvore todo dia, com certeza vai estar aberto para segmentos vulneráveis. Temos que discutir os segmentos vulneráveis porque, por exemplo, neste Plano Diretor não havia uma vírgula sobre a população de rua. Foi uma luta dos movimentos sociais em conjunto, inclusive junto com o relator que nos ajudou muito, e nós conseguimos incluir a população de rua como segmento vulnerável, que não havia aqui. Então, dentro desse Conselho Gestor, com certeza os segmentos vão estar juntos, porque é de interesse nosso. Tem uma preocupação quanto a isso que foi colocado aqui, que haviam tirado o segmento dos idosos. Isso aí a gente está envolvido, não tem como tirar.

Esse Conselho Gestor vai ter que ter uma parceria também com o Conselho Municipal de Educação, porque em algumas questões a pauta é a mesma, a demanda é a mesma, então vai ter que ter maturidade para isso.

Uma posição que eu vou deixar clara aqui, do Pop Rua, dos movimentos de moradia inclusive: é o fim que Bolsa-Aluguel, de parceria social, porque é a tal da PPP, política pública paliativa. A gente não aguenta mais essas políticas públicas paliativas. Bolsa-aluguel, por exemplo, eu sou uma das demandas de 2004; são 5 anos, 2,5 anos e 2,5 anos. Quando deu 5 anos o Governo Serra-Kassab teve a cara de pau de dizer na minha cara que Pop Rua não é vulnerável; que só eram vulneráveis as demandas de habitação que estavam dentro de ocupações, dentro de áreas de risco.

A Pop Rua de fato não estava incluída, hoje está incluída. Não discutimos isso, não a parceria social. A questão da locação social, sim. SPU que é patrimônio público, imóveis públicos dos Governos do Estado, da cidade de São Paulo e do Município têm de ser colocados como locação social, porque é patrimônio do governo, que inclusive é a fila de espera para as definitivas – tem a fila de espera, a locação social, quando se vai a um projeto definitivo, e não essa questão de ser paliativo.

HS1, ZEIS 2, até 3, CP, União, os movimentos que defendem autogestão, porque não é do interesse do mercado fazer de 0 a 3, ou de até 3 salários. Então os movimentos defendem autogestão na construção, que é a questão da HS1, ZEIS 2 e entra a ZEIS 3 também.

O verdadeiro desafio de todo esse Plano Diretor, que é o que vai dar mais dar trabalho é a questão de que existe uma cota de Vereadores se opondo à cota da solidariedade. Já tem alguns Vereadores aqui se posicionando contra, porque lá atrás, nos bastidores, nos movimentos, também já caiu, A cota de solidariedade não agrada ao mercado imobiliário, não agrada os empresários, as mas agrada os movimentos populares, (Palmas), agrada aqueles que estão excluídos do sistema habitacional. Então é um desafio para nós, é a cereja do bolo.

Obrigado.

O SR. ANTÔNIO PEDRO DE SOUZA – Bom dia.

Estamos chegando próximo da reta final do debate do Plano Diretor da cidade de São Paulo, com a participação de vários segmentos da sociedade – da intelectualidade, das ONGs, dos movimentos de moradia. E uma coisa que está no plano, com a qual concordamos e que queremos ver efetivada na prática, para que vá além do papel, além do discurso, e ser consequente com o que discutiu esse tempo todo, que é conter a expansão territorial na cidade de São Paulo, algo que tem causado, inclusive, danos ambientais a própria São Paulo, principalmente no momento que nós vivemos hoje, de dificuldades hídricas na nossa cidade e nosso estado. Isso se resolve justamente a partir da aplicação de ZEIS 2, 3 e 5 no território. Ou seja, adensar regiões que, ao longo do tempo, pela própria especulação imobiliária, desadensar na cidade de São Paulo. Então houve regiões que perderam muita população. Então vamos recompor a população, inclusive ampliando naquelas regiões ociosas. Ou seja, não dá mais para ter um crescimento horizontal da cidade, temos que verticalizar partes dela para atender o déficit habitacional que ela tem.

Na questão da cota de solidariedade, não se explicou, por exemplo, a porcentagem

de HIS e as faixas de renda que seriam atendidas nesses 10% que a cota de solidariedade possibilitaria.

Outra questão são às áreas públicas. Falamos da função social da propriedade, mas, em geral, se fala da propriedade privada. Então queria saber onde se fala sobre isso no Plano Diretor, porque eu não consegui verificar. Então a pergunta é quanto às áreas públicas, municipal, estadual e federal, e a elas se aplicam também esse critério, pois existem áreas públicas subutilizadas na cidade de São Paulo.

Outra questão é sobre o artigo que está na pagina 91. O Vereador Police já falou um pouco sobre ele. Mas é uma questão de permitir que se possa demolir uma imóvel, e, no lugar, construir outro do mesmo tamanho, do mesmo porte, inclusive descumprindo a outorga onerosa. Então é uma questão até de matemática: se você destrói um prédio e refaz o outro, o custo vai ter que ser embutido na própria construção, e isso, em geral, não vai atender as famílias que nós defendemos.

Por último, quero dizer que por mais que o PDE não tenha atendido 100% nenhum segmento. Eu, que sou de movimentos de moradia, represento aqui a FEPAC e o Movimento Unidos pela Habitação, a Muhab, entendo que algumas coisas que propusemos foram acolhidas, mas nem tudo se foi. Agora jogar também tudo isso na lata do lixo, entrar com uma ação para barrar o Plano Diretor, para barrar a sua revisão, não é uma postura honesta para quem participou desse debate. Então fica aqui o nosso protesto contra esse tipo de atitude, pois acho que as pessoas devem vir para o debate, e não buscar a via judicial. (Palmas)

A SRA. MARIA SILVIA MARIUTTI – Bom dia à Mesa, bom dia a todos. Eu sou a Silvia Mariutti, sou da Sehab, mas falo em nome próprio.

Nós, técnicos, desde o início do ano passado, temos discutido, por nossa própria iniciativa, as questões do Plano Diretor.

Em primeiro lugar, quero saudar esse substitutivo, por trazer inúmeros avanços. Realmente, coisas com as quais vínhamos sonhando há anos e que nós mesmos, nas nossas

discussões, propusemos coisas semelhantes.

Agora, existem duas pequenas coisas que eu gostaria que fossem acrescentadas.

A primeira delas é a definição de “moradia digna”, que está bastante extensa, coloca muitos pontos importantes, mas ficou faltando a qualidade construtiva e a dimensão adequada às famílias.

A outra coisa que também consideramos um avanço é que o plano não limita o HIS a 50 m². Vemos que nas populações que atendemos a diversidade de tamanho das famílias é muito grande, assim como em todos os segmentos sociais. Então existem muitas pessoas só que não precisam de uma casa grande e existem muitas famílias muito grandes. Quer dizer, não são tantas, mas existem famílias muito grandes ainda. E nós achamos um absurdo colocar famílias muito grandes em apartamentos de 50 m². São famílias grandes e de renda baixa, portanto estão na renda de HIS, e nós achamos que elas merecem habitações grandes. Vemos que em legislações estrangeiras existe até o equivalente ao HIS, de 110 m². E achamos que poderia haver isso aqui também, nem que seja como locação, e também as habitações pequenas serem por locação. Isso porque vemos que nas discussões com a população eles falam: “Ah, mas eu posso querer vir a constituir família”. Então, sendo por locação, isso pode ficar resolvido.

É isso. Obrigada.

O SR. JOCIMAR SILVEIRA – Bom dia, camaradas, bom dia à Mesa, bom dia ao Relator.

A menos que eu esteja cego, tem alguns assuntos no documento substitutivo que não estamos enxergando e outras não estão no que eu vou levar para a comunidade para multiplicar o conhecimento e a informação.

Por exemplo, nesse que está em minhas mãos, e que foi lido lá na tela, não se o assunto *regularização fundiária* e não se encontra também a cota solidária.

O senhor está marcando o tempo? Eu tenho trauma do tempo. Lá na comunidade o

nosso grande desafio, um deles, é soltar a voz, falar mesmo, pôr para fora.

Por falar em pôr para fora, eu estou observando que nesse documento tão importante chamado Plano Diretor, por enquanto um rascunho, um pré-estudo, não tem um assunto de suma importância: residências, casas e moradias que já existem. Está todo mundo falando à Mesa, em várias audiências, apenas em construir. Ótimo, gosto muito de construção, porque é desenvolvimento. Mas, por favor, Sr. Relator, Comissão, Presidente, me digam onde é que tem algum item falando sobre as construções que já existem, as famílias que já estão morando. Somos mais de 11 milhões de habitantes. E lá na quebrada, na nossa comunidade, lá na favela, tem belíssimas casas. O dono dela não tem um documento sequer chamado de uso e ocupação do solo ou não tem um documento que possa rezer sobre a estrutura da casa, podendo assim ter um valor venal, podendo assim fazer parte de uma discussão de valores econômicos e imobiliários. E aí, vamos fechar os olhos para essa situação? Aquelas casas que já estão construídas na cidade inteira, não apenas na Capital, como também no fundão da Leste, da Sul, da Norte, Leste, Oeste, e lá no fundão, no extremo sul, tem muitas residências. E os proprietários, às vezes, desejam fazer boas negociações, mas os bancos não observam o imóvel como um bom imóvel. Nada nos impede, se houver uma boa parceria pública-privada entre entidade associativa, movimento, Prefeitura e Câmara, de se fazer uma bela de uma parceria em que arquitetos ligados ao movimento podem entrar com processo, na subprefeitura ou no departamento específico, para regularização.

Quero aproveitar o momento para convidar o Presidente e a Mesa para a nossa próxima assembleia.

Para quem não sabe, as nossas lideranças, a comunidade, se reúnem no final de semana para confabular bem, para buscar boas parcerias.

Então a sugestão é que as casas que já existem possam ser inclusas no tal do Plano Diretor, para que os proprietários possam vir a ter não apenas o documento de uso e ocupação do solo mas também o documento referente às paredes que ele construiu e que

significam dinheiro. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo) – Sr. Jocimar, o senhor disse que só se estivesse cego. Fez uma ironia divertida.

O SR. JOCIMAR SILVEIRA – Devo estar cego.

O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo) – Não, não está, mas acho que vale a pena visitar o oculista.

Sobre regularização fundiária, tem uma seção inteira, a Seção 5 – Dos Instrumentos da Regularização Fundiária, pág. 40.

Então cego eu não diria, mas uma visitinha uma vez por ao ano seria uma boa.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo) – Até falei esse assunto porque uma das coisas que eu sempre digo, e nós aqui na comissão concordamos, é que as maiores ZEIS de São Paulo são as áreas irregulares onde moram muita gente. Elas já existem, já estão lá, não precisa nem construir, é só regularizar. Esse é um dos pontos a que todos os membros da Comissão deram muita importância. Por isso que eu quis brincar, porque efetivamente tem. Não é perfeito, pode melhorar, obviamente, mas chegaremos lá, porque é um dos pontos, para a cidade de São Paulo, mais fundamentais até para se levar desenvolvimento econômico e emprego para essas regiões é a regularização fundiária. Enquanto não tiver isso, as pessoas são obrigadas a se deslocarem de duas a duas horas e meia.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo) – O que quer dizer MUHAB?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo) – Muito obrigado pelas suas sugestões e observações e desculpe pela brincadeira.

Passo a presidência dos trabalhos ao Vereador Paulo Frange.

O SR. NABIL BONDUKI – Deixa aproveitar, além dessa seção, o artigo 340 trata

da regularização de edificações, porque os instrumentos são para regularização fundiária, de loteamento e outros. E o artigo 340, das Disposições Finais e Transitórias, trata de uma lei específica que deverá ser feita para regularização de edificações.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – Não, tem de ser uma lei específica.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Obrigado. Quero agradecer a todos porque estamos exatamente dentro do horário, cumprimos aquilo que combinamos. Muito obrigado.

O último orador inscrito é o Sr. Dimitri Auad, do Consema.

O SR. DIMITRI AUAD – Sou filho de imigrantes. Meu avô era russo, minha avó era iugoslava de descendência alemã e meus avós paternos eram árabes sírios. Lembro que vieram para cá não porque desejaram, mas porque não tiveram opções, igual a muitos retirantes do nordeste, de Minas e por aí vai.

Quero trazer algumas ponderações, algumas preocupações relativas ora ao que foi apresentado e também outras. No que tange às novas centralidades, Vereador Nabil, os novos polos econômicos, moro na região Sul de São Paulo e tenho visto a eliminação parcial do polo industrial de Jurubatuba. Quando o Prefeito na sua campanha propôs a instalação de um polo econômico na zona Leste para encurtar o tempo de viagem das pessoas, garantindo lazer, produtividade, tempo para ampliar seu estudo, convívio familiar e tantas outras vantagens, passou-me pela cabeça o seguinte: como posso defender a instalação de um polo para favorecer a zona Leste e não defender os polos já existentes? Vejo nisso uma incoerência.

Estou preocupado em aproximar a habitação, a residência e o trabalho. Enfim, essa periferia oportunizada deve se fazer e a defendo, mas peço que não desoportunize as periferias que estão oportunizadas.

Alguém mencionou sobre qualidade produtiva habitacional. Ontem estive na audiência sobre meio ambiente. Vi lá o movimento dos sem parque, o do movimento sem área de lazer e sem área de recreação em sua comunidade. Vi as pessoas que já resolveram seu

problema habitacional hoje estarem fazendo reivindicações de outras demandas que não a habitacional. Aqui faço uma provocação. Sobre essas ZEISs instaladas, se falou em urbanização vertical, quer dizer, verticaliza ou urbaniza o horizontal. Entendo que se existem ZEISs ainda a instalar, que se pense nessa demanda, que é área de lazer, parques e área de recreação. Isso é para dar atividade a nossas crianças para que sejam roubadas para atividades que sabemos quais são.

Foi trazido haver planejamento para redução do déficit habitacional. Vi 250 mil moradias, um milhão de pessoas, mas também foi lembrada aqui a chegada dos imigrantes latinos e na matéria de ontem também falava em senegaleses, africanos. Também foi colocado pelo Vereador Nabil que existem pessoas que estão saindo da casa do pai para ter a sua moradia. Isso porque há um crescimento de renda que lhes permite tomar essa atitude. Também foi colocada a necessidade, talvez, de imóveis para locação.

Enfim, pergunto: o que está sendo pensado, planejado, para conter a expansão ou crescimento desse déficit habitacional futuro? Entendo eu que ele não vai se resolver com esses números que temos hoje. Ele deve se expandir. Atendemos, mas ele continua crescendo por uma série de fatores: crescimento vegetativo, imigração e crescimento de renda. Ante isso, pergunto se ao se planejar, estamos considerando, por exemplo, a possibilidade de adoção de medidas que promovam a desconcentração populacional advinda da nossa exigência, da nossa articulação para levar o desenvolvimento a outras periferias e a outras regiões do nosso Estado e do nosso País, que também se encontram excluídas? E que são regiões ainda não saturadas, têm estoque de terra, a preço e custo baixo para uso e ocupação de interesse diverso, seja habitacional ou não. Estou falando em gestão solidária para o desenvolvimento de outras regiões.

Cabe-nos refletir até onde estaremos a serviço do sistema e desse modelo econômico concentrador. Muitas vezes, vejo movimentos sociais, não sei se com consciência ou sem ciência eles estarem atendendo à lógica que aí está implantada, que é do modelo

concentrador, gerador de escassez e a escassez que gera oportunidade aos poucos. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Sr. Dimitri. Encerradas as manifestações. Vou passar a palavra ao Vereador Relator Nabil Bonduki para suas considerações.

A representante da Secretaria da Habitação está levando as manifestações dos senhores ao Sr. Secretário e, tão logo, na próxima audiência que tivermos, com certeza, teremos presente um corpo técnico para que possa tirar as nossas dúvidas. Obrigado.

O SR. NABIL BONDUKI – Farei alguns comentários. Grande parte do que foi levantado nesta reunião está contemplado no projeto. Diria que a grande maioria das questões. De qualquer maneira, tenho algumas questões a serem esclarecidas.

Quero aproveitar e falar a respeito de uma questão mencionada pelo Vereador José Police Neto e também pelo Tonhão. Uma discussão que temos de fazer agora para a última votação diz respeito ao retrofit ou à reconstrução. Essa é uma questão importante para que todos possam entender o que diz o projeto. Nesse aspecto não houve mudança no substitutivo, fazia parte do projeto original. Ele dizia o seguinte: Numa construção, por exemplo, no Centro, que foi concebida de acordo com as leis que vigiam na época e, portanto, muitas vezes tem um potencial construtivo acima do que seria permitido hoje.

Nesses casos o projeto de lei está dizendo que se ele for demolido, poderia se construir uma nova construção com a mesma volumetria da existente. Isso é o que está no projeto de lei. E há evidentemente uma discussão entre reconstruir ou fazer o retrofit, que é uma reforma do edifício para mudar o uso, mudar as características físicas, mas mantendo a ossatura do projeto original.

Geralmente, em retrofit se faz isso, se mantém a volumetria, paredes externas, as lajes, e se modifica inteiramente a distribuição interna. O projeto abre a possibilidade de, ao invés de fazer o retrofit, fazer a demolição e a reconstrução de acordo com os mesmos parâmetros.

Aí estão envolvidas várias questões: primeiro a questão de custo e de destinação do edifício. Temos visto - não sei se aqui está o pessoal do movimento que tem participado de projetos habitacionais em edifícios já existentes -, em muitos casos o retrofit para transformar, por exemplo, um edifício comercial num edifício habitacional, o seu custo supera o de uma reconstrução. Em função de que, na verdade, praticamente tem que ser refeita inteiramente a construção, com exceção da sua volumetria externa.

A questão envolvida tem a ver com o custo e também com a destinação, para quem será destinado o projeto. Isso levará a uma substituição da demanda final ou não. Eu acho que é uma discussão que precisamos aprofundar. Creio que engessar a legislação no sentido de que se tiver de demolir tem que obedecer aos critérios atuais, talvez seja desinteressante, mas talvez, impor algumas condições para o caso, alguns elementos que, no caso de reconstruir, tenham uma destinação que possa ser previamente definido, ou algum tipo de contrapartida.

Penso que essa é uma discussão que temos de fazer para poder chegar a um ponto adequado em relação a esse tema. Mas é um dos temas que acho que é importante para um aperfeiçoamento posterior.

Queria falar, sobre as questões do Tonhão, que o que está definido na cota é HIS, faixa 1 e 2, no que seria produzido pelo empreendedor adicionalmente. Está definido dessa maneira, acho que é uma forma adequada, porque dá também um pouco de flexibilidade sem fugir da HIS.

Sobre as áreas públicas subutilizadas, acho que aí tem uma questão importante que temos de discutir, mas, na verdade, cabe à Prefeitura, nós estamos estabelecendo uma regra. Mas a Prefeitura tem que cumprir aquilo que ela mesma está definindo. Se ela está definindo que imóvel subutilizado tem que ser penalizado, não tem sentido ela mesma manter áreas subutilizadas. Não sei se nós vamos mudar alguma coisa na legislação a respeito disso.

A Márcia levantou a questão dos imigrantes, eu acho que podemos fazer em algum ponto do texto, colocar essa possibilidade, talvez até no programa social da moradia, que está

previsto prioritariamente para idoso de baixa renda, para população em situação de rua, e outros grupos vulneráveis. Acho que a questão da locação poderia ser pensada na situação de imigrante. Não sei se como população prioritária, mas como população que poderia ser atendida.

Em muitos casos, agora que temos muita imigração latino-americana, não necessariamente é uma imigração como foi aquela da nossa época. Meu avô morou em cortiço, no final do Século XIX quando chegou ao Brasil. Só que os imigrantes daquela época permaneceram. Hoje você pode ter uma característica de uma população migrante que ainda está no trânsito. Vem, trabalha, volta, às vezes não tem família constituída no País. Tem especificidades que precisariam ser tratadas, mas é certamente uma demanda que vai crescer nos próximos anos. Na audiência pública de ontem estavam alguns imigrantes que são demandas de habitação.

Marcos, você vem aqui fazer um discurso dizendo que tem questões obscuras no Plano Diretor, acho até uma ofensa para nós dizer que tem alguma coisa obscura. Está tudo muito claro. Pode estar faltando alguma coisa que você gostaria que estivesse dentro, mas não é obscuro. Não tem nada obscuro no Plano Diretor. Está tudo muito claro.

Inclusive, quero chamar a atenção ao fato de que existe dentro do projeto: em primeiro lugar, na política habitacional tem o objetivo 15º, na Política de Habitação, capítulo 5, página 60: “Fortalecer e aprimorar os canais de participação já instituídos, como o Conselho Municipal de Habitação, Conselhos Gestores das ZEIS e Conferências Municipais da Habitação”.

Tudo bem pode ter coisa que a gente não vê. Não é fácil ler o projeto, não é fácil. Mas dizer que têm coisas obscuras parece que a gente está querendo esconder alguma coisa, ou suprimindo coisas.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – Como foi suprimido? Veja bem, orçamento participativo

não é assunto do Plano Diretor. Embora nós estejamos colocando aqui questões que tratam o Plano Diretor como, por exemplo, o Fundo Municipal do Desenvolvimento Urbano. No Fundurb que discute o orçamento dos recursos da outorga onerosa, está previsto um Conselho que no projeto original, inclusive, não tinha paridade, era formado pelo poder público com a participação da sociedade, no substitutivo está que é formado paritariamente pelo poder público, representantes da sociedade, incluindo dentro deles representantes dos Conselhos.

Então, no que diz respeito aos recursos que são gerados, a partir do projeto de lei, que é o do Fundurb, está previsto isso. Na regulamentação das operações urbanas, que é outro instrumento criado que gera também um recurso próprio, está previsto um conselho gestor com participação paritária da sociedade.

Veja, agora nós não vamos regulamentar no Plano Diretor, não podemos trazer uma regulamentação que é discussão, certamente importante e tem que ser feita, mas que é da questão orçamentária. Até porque não podemos regulamentar no Plano Diretor assuntos tributários, questões cuja renda vem da receita. Poderia até colocar, se quisesse, mas não teria nenhuma eficácia do ponto de vista de gerar um resultado concreto.

Então, nos assuntos que tratam a questão do Plano Diretor, estão estabelecidos canais de participação com efetividade.

Quero destacar, também da sua fala, a questão do idoso, que está sendo prevista também no programa social da moradia, onde uma das populações prioritárias é a população idosa de baixa renda.

Em relação à questão da Silvia, que foi minha colega na Sehab, tivemos a oportunidade de trabalhar juntos, assim como a Deise e outros companheiros na Secretaria da Habitação, quero agradecer sua contribuição e dizer o seguinte: você mesmo disse por que não deveria ter dimensão no conceito de habitação mínima. Você disse que existem famílias pequenas, que podem ter casas pequenas, como têm famílias grandes que podem precisam de habitação maior.

Por isso, retiramos no conceito de moradia digna uma referência à área, porque senão nós amarraríamos. Sabemos que hoje, por exemplo, se vamos fazer um atendimento para um casal de idosos que moram sozinhos, pode-se ter uma moradia de 35m, tranquilamente, quando se vai atender uma família grande... Por isso, essa flexibilidade é importante, que existe em programas de habitação. É algo que na nossa época, quando fui superintendente de habitação, nós discutimos muito essa diferença. E aí nós vamos ver caso a caso. Há casos que precisam ser maiores e outros que precisam menores.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – Pode ser. Depois você poderia mandar uma contribuição, por escrito, para o conceito de moradia digna, talvez fosse bom introduzir alguma coisa a mais relativa ao padrão da moradia que vai ser construída, mas eu acredito que a gente não deveria fixar um tamanho para poder ter flexibilidade.

Agora, veja bem, aí nós vamos retornar a uma discussão muito antiga, em termos de habitação, que é a flexibilidade do tamanho da moradia. É uma questão que temos que retornar nos anos 40, quando se discutia a habitação como um serviço social. A ideia era exatamente essa, que você teria que ter habitações de diferentes tamanhos, porque os ciclos de vida da família se alteram ao longo do tempo.

Não é porque uma família hoje tem oito membros, com uma casa de 100m, ela vai ficar com essa casa até quando estiver enxuta e menor. Por isso, a ideia de um serviço social de moradia seria muito importante, porque aí as famílias poderiam morar de acordo com as suas características. Agora, isso é uma reversão muito grande da nossa tradição, dos últimos 50 anos, que é a tradição da casa própria. A pessoa vai para a casa própria e lá fica estabilizada. Isso acaba gerando problemas que poderiam ser superados se a gente tivesse uma visão de maior flexibilidade que uma moradia de aluguel poderia trazer.

Em relação às questões do Gilmar, o Vereador Andrea já esclareceu. Temos toda uma sessão de regularização.

Em relação à questão do Dimitri que falou sobre as áreas industriais. Temos na política de desenvolvimento econômico diretrizes para manutenção das áreas industriais em funcionamento. Essa é uma diretriz que existe, além da criação de novos polos industriais na periferia.

Isso está colocado, agora, as regiões de Mooca-Vila Carioca, Jurubatuba, Vila Leopoldina, Lapa, Arco Tietê, de uma maneira geral, mas principalmente a região da Lapa, que são antigas áreas industriais, são objeto de planos urbanísticos específicos. Terão que debater essa questão. Por isso, retiramos os eixos, as áreas de influência de eixos de transformação, dessas áreas.

A Mooca-Vila Carioca, por exemplo, que é cortada pela ferrovia, se ali tivesse um eixo de transformação, toda área industrial que está em funcionamento, inclusive com investimentos recentes em algumas indústrias daquela região, poderiam sofrer concorrência para transformação dela. Ela foi retirada, para que essa discussão fosse direcionada para o Plano Urbanístico, da Mooca-Vila Carioca, que, aliás, está em licenciamento, e as outras operações urbanas que terão de ser feitas em seguida.

Essa preocupação está colocada, mas temos uma dinâmica da nossa indústria que, às vezes, tem muita área que é antiga área industrial com galpões abandonados, não estão em uso. Que já perderam esse uso, não pela questão de uso e ocupação do solo, mas por razões da mudança do processo produtivo. Muitas dessas indústrias se estabeleceram num período que era da relação fordista, que o tipo de planta que precisava para uma indústria foi totalmente superado com o tempo. As antigas indústrias têm que mudar. Hoje temos outros padrões de indústrias, com plantas menores, muitas delas mais inseridas nos bairros.

Essa discussão é importante e tem que ser feita, não vamos definir isso só no Plano Diretor, que é insuficiente, porque existe um processo de transformação na indústria.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – Essa discussão, inclusive, é pública, teve artigo nos

jornais no fim de semana que tratou desse tema.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – Vamos por partes. São duas questões importantes que não apareceram ainda. Em relação ao prazo, nós vamos ter que discutir para segunda votação algum dispositivo que evite que essas áreas, que não estão entrando nesse tipo de eixo de transformação, tenham seus planos urbanísticos desenvolvidos.

Essa é uma questão importante que estamos discutindo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, eu estou pessoalmente discutindo, mas a Comissão terá que fazer essa discussão, com o Prefeito, inclusive, para que a gente não “canabalize” essas regiões, ou seja, verticalize e transforme sem um plano, porque é fundamental que tenham um plano.

O mercado imobiliário gostaria que elas entrassem imediatamente, acho que não devem, mas também concordo que não devem ficar infinitamente, porque senão vão gerar uma área deteriorada.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – Não, aqui não está dizendo infinitamente. Aqui está dizendo o seguinte: tem de ser feitos os planos, mapeados os setores, inclusive, que já foi um avanço em relação à proposta original, que não trazia isso. Então, nós delimitamos em setores, como o Jurubatuba, Vila Leopoldina, vários setores, demos diretrizes para cada setor, e estamos considerando que será feito um plano urbanístico.

Da Mooca-Vila Carioca, está feito e está em licenciamento ambiental, o do Arco do Tietê tem uma discussão pública feita. A minha proposta e também do Vereador Andrea Matarazzo, que já manifestou isso, é que haja um prazo para que esses planos urbanísticos sejam feitos. Poderão ser operações urbanas ou outro tipo de plano urbanístico, mas que sejam feitos num certo horizonte de tempo, para que não fiquem no limbo.

Em relação às ZER e operações urbanas...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – Acho que um ano é um bom prazo, para serem apresentados os projetos na Câmara, mas pode também ter um escalonamento. Acho que Mooca-Vila Carioca está em licenciamento, pode ser um prazo menor; outras, maior. Na média, um ano é bom prazo, que coincide com o prazo que estará em discussão, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que eventualmente pode tratar. Se já num estudo específico de cada uma dessas áreas se definir que nem toda ela tem que ser feito um plano urbanístico, pode ser feito um zoneamento específico para ela, na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Agora, em relação à ZER e Operação Urbana, aí é uma discussão que tem que ser feita, é importante, sobre a questão das ZER, que é uma discussão própria. O Plano Diretor está, inclusive atendendo toda uma reivindicação do setor dos moradores de ZER, ele está estabelecendo uma proposta de manutenção da ZER, dentro da Cidade.

Agora, existem algumas reivindicações que isso não seja um congelamento, que é como princípio, como diretriz a manutenção, mas que...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – As operações urbanas, de uma maneira geral, excluem o perímetro das ZER do perímetro da operação urbana, porque tem tido um princípio mais geral, que tem sido adotado na Cidade, que é o de garantir os perímetros de ZER, como áreas exclusivamente residenciais de baixa densidade para manutenção de suas características urbanísticas.

Esse é um princípio que vem sendo adotado na Cidade, na verdade desde os anos 50, as primeiras de leis de zoneamento eram decretos que já tratavam dessas áreas, depois foram ampliadas, em 1972 e em 2002, e estão colocadas como um princípio.

Ontem teve um debate sobre isso lá na audiência pública da Sul, na da Norte também isso apareceu. Existem determinados bairros da Cidade que têm levantado que poderia haver alguma flexibilização, alguns bairros que querem deixar de ser ZER, ou a discussão de corredores.

Essa discussão vai ser importante para ser feita na Lei de Uso e Ocupação e, eventualmente, nas leis das operações urbanas. Quando for fazer a Lei de Operação Urbana ou quando for feita revisão nessa lei, esse assunto pode ser discutido, mas dentro de um critério – não sei se há posições contrárias – mas dentro de um critério geral que, na medida do possível, preserve as áreas estritamente residenciais, nas suas características paisagistas e urbanísticas.

Isso, de uma maneira geral, está consolidado, o que não quer dizer que alguns limites não possam ser eventualmente revistos.

Acho que falei as principais questões.

Infelizmente, não ouvi todas as contribuições do Pedrão, você falou muito rápido, não entregou por escrito. Só uma que registrei, a questão de as novas construções terem entradas individualizadas de água, de gás, é importante e tem a ver com maior economia de água. Acho que é importante estabelecer.

Em relação ao que o Paulo levantou aqui, maior estímulo para HIS, quero destacar que além da HIS em ZEIS, não tratamos disso aqui, infelizmente, seria um tema importante, existe empreendimento de HIS, de habitação de mercado popular, fora de ZEIS, que têm incentivos também.

É uma maneira de um empreendedor que não está em ZEIS e que quiser empreender habitação de interesse social, ele tem estímulo porque interessa de uma maneira geral ampliar a produção de habitação de interesse social.

Acho que tratei quase de todos, agradeço muito a contribuição de vocês.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. NABIL BONDUKI – Não. Nas áreas de proteção ambiental não vale esse dispositivo. Na minha apresentação coloquei aqui, assim como na área de patrimônio cultural, ZEPAMs, áreas previstas para parques, obviamente não vamos estimular que se ocupe uma área que a própria legislação quer que seja preservada.

É isso. Obrigado.

Vereador Paulo Frange, acho que esses pontos todos que foram levantados aqui, alguns têm polêmica, a nossa proposta, é importante dar um retorno para vocês, é aprovar em primeira votação esse substitutivo e anexar a ele as contribuições de todas as audiências públicas, as contribuições e as dúvidas que os próprios Vereadores levantam como questões polêmicas para, entre a primeira e a segunda votação essas questões serem debatidas e eventualmente serem incluídas no projeto definitivo.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) - Antes de encerrar, eu gostaria de deixar, mais uma vez, insistir na mesma fala desde o primeiro dia. Nada vai ser votado de madrugada e às escuras. O texto da Comissão de Política Urbana que será aprovado na próxima quarta-feira é o que vocês têm, é o que está publicado, não terá mudança neste momento.

Portanto, durmam tranquilos, tenham uma boa Páscoa, não vamos permitir. A Comissão fechou isso para todos, ninguém, nem o Prefeito vai impedir. Neste texto vai sair exatamente o que vocês estão recebendo. Por isso, estamos publicando novas edições, estão sendo entregues para todos, está na internet, para que possamos trabalhar dentro da maior transparência possível até o final da condução desses trabalhos que é a votação em segunda lá na frente.

As mudanças só acontecerão depois. Cada mudança que for substancial, que não seja detalhe técnico ou de redação, vamos voltar a falar com vocês, nem que tenhamos de fazer novas audiências públicas.

Tenham todos um bom final de semana, boa Páscoa. (Palmas)