



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, COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E COMISSÃO  
DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

**PRESIDENTE: ANDREA MATARAZZO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 22 DE MAIO DE 2014

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone
- Suspensão

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Estão abertos os trabalhos da 2ª audiência pública conjunta das Comissões de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente; Finanças e Orçamento; Administração Pública, ao PL 688/13, que aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, conforme texto do substitutivo aprovado em primeira discussão.

Estão presentes os Srs. Vereadores José Police Neto, Milton Leite, Ricardo Nunes, Aurélio Nomura.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sr. Presidente, solicito a suspensão dos trabalhos, porque estamos com uma deficiência do sistema de transporte coletivo pelo terceiro dia. Por esse motivo, requeiro ao Presidente da Comissão de Política Urbana que sugira novas datas para a realização das audiências públicas do dia de ontem, que não puderam contar com a real participação da sociedade em virtude da paralisação do transporte coletivo na Cidade.

Embora hoje a deficiência do transporte esteja um pouco menor, algumas garagens de ônibus ainda continuam sem atividade. Há ainda a expectativa de recepcionarmos na Casa os técnicos da Secretaria de Finanças. O chefe de gabinete da Secretaria de Desenvolvimento já está aqui e, com certeza, terá muito a colaborar com esse debate.

Portanto, Sr. Presidente, requeiro a suspensão dos trabalhos por 30 minutos para que os técnicos da Secretaria de Finanças e a população possam chegar nesse intervalo e, portanto, participar do debate desta reunião.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Nobre Vereador, entendo que a sazonalidade do transporte coletivo da cidade de São Paulo, essa greve estranha que poucos conseguem entender. Estamos assistindo o sofrimento da população, tendo que caminhar horas para chegar ao trabalho, dormindo em terminais, em abrigos, marquises, em banheiros de fábricas, em prédios de improvisado. Ou seja, foi um ato desumano com a população de São Paulo.

Se a Comissão de Política Urbana não convocar a audiência pública, nós, membros da Comissão de Finanças e Orçamento convocaremos, porque queremos discutir, em especial,

as outorgas, os benefícios, e ainda queremos ouvir do Executivo uma audiência pública um pouco mais ampla.

Não é justo com aqueles que desejavam comparecer na audiência de ontem e não conseguiram. Portanto, para que possam vir aqui e discutir o Plano Diretor com a devida cautela, que se faz necessária, porque não há emergência de se aprovar o projeto. Não há nada a ocorrer na Cidade que nos impeça de fazer uma discussão um pouco mais detalhada. Peço a compreensão das senhoras e dos senhores, dos que nos assistem neste momento pela TV Câmara, via internet São Paulo, dos leitores do *Diário Oficial*, porque este Plano vai mexer com a vida de todos nós, cidadãos paulistanos, e até das cidades lindeiras, os 39 municípios vizinhos da nossa cidade. Não é correto que um plano diretor, com o impacto que causa na vida econômica da Cidade e nas cidades vizinhas, não só na nossa cidade... Na medida que nós estamos na Câmara Municipal de São Paulo mexendo no Plano Diretor, o impacto será diretamente e de diversas formas... E até faço essa menção, que talvez nós devamos ouvir outras cidades (ininteligível) faz parte do parlamento metropolitano, que devamos discutir com essas outras cidades o impacto que esta cidade pode causar na medida em que ela mexe na vida econômica, no transporte coletivo. Porque aquilo que nós mudamos aqui, na medida em que nós aumentamos os custos de habitação, ou diminuimos os custos, o impacto é direto nas cidades vizinhos. Isso tem impacto na infraestrutura urbana, no transporte coletivo, em todos os aspectos, que se impõe direta ou indiretamente àqueles que convivem ao nosso redor. Assim sendo... Até na vida tributária da Cidade, em tudo.

Eu acho, nobre Vereador Police Neto, se tiver dificuldade na Comissão de Política Urbana, eu quero crer que não tenha, em conjunto com Finanças, discutir também o Plano e esses impactos e aquilo que as outras cidades hão de fazer depois que nós aprovarmos nosso Plano Diretor. Não dá para nós pensarmos só na cidade de São Paulo. Não é possível fazer um Plano Diretor voltado só para nós. Isso não é mais possível. Nós precisamos discutir com a Região Metropolitana os impactos dessas populações que circundam a nossa cidade. Assim, é

de bom alvitre que neste momento nós suspendamos a sessão para permitir que outros que estão se dirigindo para esta audiência pública possam aqui chegar.

Quero registrar a presença do Weber, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, sempre presente. Só lamento, Weber, que sempre vem o senhor, mas o Fernando não gosta de vir aqui na Câmara.

- Fala fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Porque não tinha ninguém. (Risos) Não levanta a bola para mim, porque... Mas não tem problema. Fernando é uma boa pessoa. Concordando ou discordando dele em diversos pontos, é sempre bom estarmos presentes no debate. Assim, vamos suspender para permitir que outras pessoas cheguem. São 9h25min. Vamos marcar a reabertura para 10h em ponto, se os senhores estiverem de acordo. (Pausa) Então está suspensa a reunião até 10h, quando retomaremos a audiência pública. Peço que a assessoria da Comissão de Finanças permaneça.

- Suspensa a audiência pública.

**O SR. RICARDO NUNES** – Sr. Presidente, já que está suspensa, algo deve estar acontecendo. Ontem tivemos audiência pública com Educação, que o Presidente da Comissão é do PT e não estava presente. Hoje, na Comissão de Finanças, que tem dois do PT, não estão presentes. O Relator não está presente. Precisa dar um puxão de orelha no povo do PT (ininteligível).

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Milton Leite.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Reaberta a audiência pública, peço ao Sr. Weber que tome assento à mesa, bem como o representante de Finanças Pedro Ivo. Quero convidar também o promotor, Dr. Maurício, para que tome assento à mesa e participe desta audiência pública.

Na inicial, no ordenamento dos trabalhos, ouvidas as falas dos demais parlamentares, o critério será a exposição por parte do Executivo, falando primeiro o Weber

como um dos representantes do Executivo, em conjunto com o Pedro Ivo, que falarão a respeito do Plano Diretor e das outorgas. Weber tem a palavra. Vai precisar fazer uso do...

**O SR. DALTON SILVANO** - Pela ordem, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Eu darei pela ordem. Antes, porém, eu digo: se você tem *power point*, eu pediria que a forma digitalizada fosse disponibilizada, assim como por escrito, para os que os presentes possam acompanhar os trabalhos. Eu pediria a cópia digitalizada para que seja impressa e todos acompanharem, e ter documentado também para que conste nos autos a exposição de V.Sa. Tem V.Sa. a palavra.

**O SR. DALTON SILVANO** - Pela ordem, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Qual é a questão de ordem?

**O SR. DALTON SILVANO** – Registrar a presença do Vereador Dalton Silvano.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Nobre Vereador Dalton Silvano, minhas escusas a V.Exa. que não foi registrado temporariamente. “Extemporariamente”, este que vos fala registra a vossa presença nesse momento, bem como do nobre Vereador Paulo Frange, que não havia mencionado na inicial. Assiste razão a V.Exa. neste instante. Após a questão de ordem, dou a palavra ao Weber.

**O SR. WEBER SUTTI** – Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Pode ficar à vontade. Peço que, em paralelo, seja produzida pela assessoria a cópia por escrito de toda a documentação, e que seja impresso. Imagino que V.Sas. tenham um *pen drive* que possa ser copiado devidamente.

**O SR. WEBER SUTTI** – Primeiro quero agradecer ao Presidente da audiência, Vereador Milton Leite, e cumprimentar os demais Vereadores, pela oportunidade de estar aqui trazendo essa explicação sobre a questão da outorga, que foi debatida nas 56 atividades no Executivo, em todas as atividades que teve agora no Legislativo, umas 50 e tantas atividades participativas, mas é um tema polêmico do ponto de vista...

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Pedir para assessoria diminuir a luz, senão a

exposição de V.Sa. não ficará clara.

**O SR. WEBER SUTTI** – É um ponto polêmico porque é um ponto sensível. Isso pode significar a inviabilização do mercado, assim como pode significar a não recuperação da valorização da terra pelo Executivo e a incapacidade de investimento na Cidade. Então qual é o desafio que estava posto para o Executivo e agora está posto para os nobres Vereadores? Achar o equilíbrio entre a necessidade de a municipalidade recuperar essa valorização dos empreendimentos imobiliários e ao mesmo tempo garantir que a Cidade possa se produzir dentro dos ditames do Plano Diretor.

Primeiro, só um dado que eu queria trazer: é uma visão da Cidade quando a gente fala de coeficiente. O meu *pointer* aqui não está aparecendo, mas o que está laranja hoje é coeficiente básico 1 na Cidade; e o que está em vermelhinho é coeficiente básico 2 na Cidade, 2 ou mais. Só que, quando você colega o coeficiente máximo, você tem esse mapa com várias cores que você vai vendo que o básico é 2, mas que o máximo de boa parte da Cidade chega a 4, variando, predominando o CA máximo de 2,5 e várias regiões com CA máximo de 3.

Quando você faz outra sobreposição na própria legislação vigente e coloca os benefícios do que a gente chama da regra de Adiron, que permite, com redução de permeabilidade...

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Só uma interrupção. V.Sa. diz: “Olha, aqui nós temos coeficiente básico 1 e básico 2. Sempre é importante para aquele que nos assiste e nos acompanha entender. Por isso gostaria que você esclarecesse para a população e para aquele que nos acompanha, qual foi o critério utilizado – sempre tem o critério referência -, nós adotamos o critério de coeficiente básico 1 por esse motivo, e básico 2 por esse motivo. Qual o critério técnico utilizado para implementação.

**R** – Só não falei isso ainda porque essa é a lei que existe. Então não vou falar pelo passado porque posso cometer injustiças, mas isso é o que tem hoje na Cidade. O coeficiente básico 1 e o básico 2 estão com uma cor diferente e esse hachurado é a área da Cidade que

se beneficia da lei de Adiron e que permite, se reduzir a ocupação do terreno, verticalizar mais sem pagamento de outorga. Ou seja, você aumenta o seu básico.

Isso levou a urbanização que temos hoje na Cidade, que são prédios altos no meio do lote e sem ter nenhuma relação com a rua. Esse é o mapa hoje de onde o mercado atua sem ter de pagar outorga onerosa, para fazer uso residencial com alta densidade e sem recolhimento de outorga. Então é uma área de atuação no mercado.

O que estamos discutindo? Estamos discutindo dos coeficientes máximos da Cidade serem no cinza mais escuro, que é o coeficiente máximo 2. O coeficiente máximo 4 serão esses eixos de mobilidade e onde estão as operações urbanas: operação urbana Água Branca, operação urbana Faria Lima, operação urbana Água Espraiada e operação urbana Centro.

Então o critério adotado pelo Executivo foi trazer o coeficiente construtivo para junto da infraestrutura de transporte, entendendo que as pessoas devam ocupar onde já existe o transporte ou onde vai existir o transporte, que são os eixos futuros a partir da instalação dos novos eixos de mobilidade. A ideia é aproximar as pessoas de onde há o transporte instalado. O coeficiente construtivo não significa mais pessoas, por exemplo, em Moema se construiu muito, mas caiu o adensamento populacional.

Então criamos outra regra: a cota máxima de terreno. Nos eixos onde temos o CA 4, que se tem uma densidade construtiva estamos trabalhando com a ideia de ter uma cota máxima de terreno que obrigue a produzir pelo menos uma unidade para cada 50 metros quadrados de terreno, que na média daria uma unidade de 80 metros quadrados. Pode fazer uma de 120, mas para isso terá de fazer uma de 40 metros quadrados. A ideia é garantir que a construção traga pessoas, para que possam morar perto da infraestrutura de transporte. E com isso garantir que a pessoas que hoje não conseguem morar bem, ou moram de aluguel, possam acessar essas áreas.

Pode-se perguntar: o mercado vai produzir para a baixa renda? Aqui estou

sobrepondo com a macroárea de estruturação metropolitana que no substitutivo do legislativo – e o Executivo endossou essa proposta -, foi retirar dos eixos, com exceção do eixo leste que é uma área ainda em consolidação, porque se entende que nessa área de macroárea de estruturação metropolitana há muito interesse de produção e é um território muito frágil na questão de infraestrutura. Então deveria haver uma forma de captar mais ainda a questão dos benefícios da valorização, para que se possa investir em infraestrutura, em drenagem e em equipamentos sociais.

Então essas áreas serão indicadas para produção na Cidade, mas somente com um projeto urbanístico que garanta a previsão dos investimentos necessários e as formas de captação. Tem sentido. Até agora, ninguém me mostrou que não há sentido. “A gente quer garantir uma densidade habitacional, ter a cota máxima de terreno”. Tem sentido. Mas quem garante que vai ser para quem precisa? Então, a gente tem que pensar em trabalhar com os fatores de planejamento e os fatores sociais, que são os FPs e os FSs.

Aqui eu tenho um mapa. Esse é o fator de planejamento dos usos residenciais. Estou incentivando a moradia no Centro, na área da Cidade onde há mais infraestrutura. Estou incentivando o fator de planejamento dos usos não residenciais na área onde não há emprego na Cidade. Estou criando uma restrição, ou melhor, uma não indução, um desincentivo do não-residencial na área onde eu tenho muitos empregos e criando um desincentivo de habitação na área onde há vulnerabilidade urbana, na macroárea de vulnerabilidade urbana. Estamos buscando, com isso, uma forma de tentar induzir a produção do mercado de acordo com as necessidades da Cidade. Esse é o grande desafio. Ninguém aqui pode criar uma restrição nem inviabilizar o mercado, a gente tem que chegar ao bom termo, que é o *trade-off*, segundo o qual o que está aí induz de maneira satisfatória e consegue induzir os investimentos privados. O papel do Poder Público é criar leis que induzam o privado; não é criar leis que retirem direitos do privado, mas que induzam, e é isso o que está sendo pensado com o Plano Diretor.

Há outro fator, importante, o social. Para HIS, a outorga onerosa é gratuita. Quem

for produzir habitação para a faixa de quem não renda até quem tem 6 salários mínimos, não paga outorga onerosa, é grátis. Você vai lá, constrói, e a outorga onerosa está dispensada. Para quem for construir HMP, que é habitação de mercado popular – para a faixa de 6 a 10 salários mínimos, de cerca de 4 mil até 7 mil reais de renda -, até 50 metros quadrados, há um desconto de 50% na outorga. Ou seja, quem for construir nos eixos com CA4, habitação de mercado popular, terá um desconto de 50% na outorga onerosa. Quem for construir uma habitação de mercado popular de área útil de 50 a 70 metros quadrados, terá 10% de desconto. Além do incentivo de se ter um número mínimo de unidades, além do incentivo de você tentar garantir isso junto ao eixo de mobilidade, quem fizer unidades voltadas à população de renda média ainda terá desconto na outorga. Então, é esse o equilíbrio que estávamos buscando para conseguir coadunar o interesse que se tem de produzir habitação na cidade de São Paulo, cujo déficit chega a 400 mil moradias, uma dívida história social e social, ao lado da dívida que temos com a periferia da Cidade, que tem muito mais densidade habitacional do que as áreas com muito maior densidade construtiva. É um paradoxo. Criamos ilhas de excelência com uma ausência total de contrapartidas para a Cidade; e temos mares de carência, onde a Cidade não consegue fazer o investimento necessário.

Pergunto se não estou exagerando. Não, se pegamos esse dado da Embraesp, entidade que representa as incorporadoras imobiliárias e que produzem as habitações. de tudo o que foi produzido nos anos de 2011 a 2012, 51% estava entre 50 e 80 metros quadrados; 23%, entre 35 e 50 metros quadrados de área útil. Assim, você tem 86% da produção da Cidade até 90 metros quadrados. Os benefícios que damos para essas tipologias estão longe de criar uma paralisação na Cidade, porque essa é a média história – e confirmada pela média dos últimos dois anos – do próprio mercado. O que estamos fazendo é tentar garantir as amarras necessárias para que consigamos ter uma produção equilibrada tendo como foco quem precisa. Refiro-me à HMP e à produção independente de ser HMP.

Outro dado que acho relevante: aqui é onde está o déficit habitacional. Oitenta e

três por cento das famílias ganham até 10 famílias, só que 80% dos lançamentos é para quem tem renda acima de 10 salários mínimos. Isso se explica porque o mercado deixou de produzir. O mercado só voltou a produzir agora, nos últimos 6 anos, com o SFH voltando a ser reestruturado, e com crédito. Havia um espaço muito grande para o crescimento do mercado nesse setor, mas temos que buscar agora incentivos que façam o mercado, aos poucos, migrar para onde está a demanda e para onde está o dinheiro, porque isso tem limite na cidade de São Paulo. O próprio mercado está vendo isso. O balanço de empresas de capital aberto que vemos nos jornais mostram que uma grande empresa faturou 7 bilhões no último ano. Dos 7 bilhões que ela faturou, 1 bilhão é do Programa Minha Casa Minha Vida, o que mostra que as empresas já estão se adequando a essa realidade. Só que temos que criar regras na cidade de São Paulo que estejam alinhadas com essa necessidade.

Jogamos no mapa os lançamentos residenciais verticalizados de 2011 e 2012 para mostrar onde eles estão localizados na Cidade. se repararmos bem, veremos que eles estão em uma espécie de miolo, nas áreas que deveriam ser de remanso. Por quê? Como em toda essa área tenho o benefício da Lei Adiron, eu produzo independente da infraestrutura de transporte instalada. Se se disser que a estrutura de transporte está saturada, isso é uma verdade, porque elas não estão morando aqui, mas em regiões como Osasco, Diadema, Guarulhos. Temos que criar condições para que as pessoas entrem na rede para que ela seja mais eficiente. A Raposo Tavares está congestionada, mas não é por causa do Butantã, é por causa de Cotia e de outras cidades para onde as pessoas foram lançadas. Se não fizermos essa discussão com compromisso com uma análise mais aprofundada, parecerá que ao se adensar população e construção junto aos eixos de transporte se provocará o colapso do sistema de transporte.

Na verdade, o colapso do sistema de transporte se dá porque as pessoas estão excluídas dele. As pessoas têm de caminhar duas horas, pegar vans *etc.* para chegar ao sistema. Essa é a racionalidade que queremos enfrentar.

Há outros fatores de redução de outorga que não podemos desconsiderar quando discutimos o assunto; senão, não estaremos tratando a questão com a complexidade que a proposta da lei impõe – e que, se virar lei, imporá também.

Há a figura da transferência de potencial construtivo, que está prevista para quem vai doar terreno para regularização, criação de parque, corredores de ônibus. Todo mundo que for doar terreno com desapropriação amigável ganha o potencial da sua área. Esse potencial, na mão dessa pessoa – a não ser que ela seja um incorporador imobiliário -, não tem valor de face. Vou dar um exemplo bem prosaico, espero ser feliz com ele. Se eu ganhei 5 ingressos para uma peça de teatro e não gosto de teatro, vou achar alguém que goste; dificilmente venderei aqueles 5 ingressos pelo valor de face. Aí, você tem um deságio. Toda outorga que se originar da transferência de potencial construtivo terá um deságio... então, toda a outorga que se originava a transferência de potencial construtivo, ela terá um deságio. O cara que doou o terreno e recebeu a transferência do potencial não vai vender para quem produz na Cidade pelo valor de face. Então, temos de tomar cuidado para não rebaixar muito o valor da outorga porque, daí, quando vier a transferência, vai-se ter a não arrecadação nessa valorização para o Fundurb - e vou chegar um pouquinho para falar do Fundo de Desenvolvimento Urbano.

Há a questão de construções sustentáveis: vão ser regulamentados por lei específica desta Câmara também benefícios de outorga. Assim, todo mundo que produzir de maneira sustentável também poderá ter mais benefícios em relação à outorga. Quer dizer, não temos de baratear no atacado. Temos de ter, agora, o controle da seletividade do que interessa para a Cidade que pague menos outorga. E temos também o estímulo no uso não residencial dos pavimentos térreos, até 20% da área como não computável. O que é isso? Todo mundo que quiser fazer comércio, um prédio misto, não vai pagar outorga desse não residencial. Então também uma demanda de não residencial, ela diminui muito e ela está se atrelando com os edifícios residenciais, num pavimento térreo, buscando estabelecer uma relação com a rua, que chamamos de ativação do espaço público. Quando se tem a padaria na rua, a sua rua é

muito mais segura enquanto a padaria está aberta. Quando se tem a floricultura na rua, ela é muito mais segura enquanto a floricultura está aberta. Então, é esse padrão de urbanidade que estamos incentivando. Assim, se alguém falar que o não residencial está muito caro, está muito caro onde há o emprego, mas há o benefício de 20% de qualquer empreendimento poder construir sem pagamento de outorga, desde que, num pavimento térreo, com acesso ao logradouro e vinculado a um prédio residencial.

Portanto, acho que essa questão, essa apresentação que eu queria fazer no sentido de como pensamos a outorga e de como o debate se coloca, do ponto de vista do Executivo, - e vou aproveitar, ficando Pedro à vontade para me complementar, para falar um pouquinho da tabela do valor de referência no terreno para fins de outorga onerosa. Quanto à tabela que publicamos, tão logo isso entrou no texto pelo Legislativo, demoramos uns dois dias para poder correr e fazer esse trabalho. É um trabalho que é contínuo no Executivo, de buscar uma tabela de referência que reflita os valores de mercado. Aí você fala assim: "Bem, com os valores de mercado, a outorga vai ficar muito cara". Se se comparar com o que é pago de outorga de hoje, sem dúvida. Aí, um dado que é importante: nos últimos 10 anos, o mercado imobiliário produziu cem bilhões de reais de produção imobiliária. Sabem quanto o Fundurb arrecadou? Foi 1,2 bilhões. Então, o Fundurb arrecadou 1%. Assim, se se comparar com o que é pago hoje de outorga, sem dúvida a outorga vai encarecer muito. Mas a outorga não vai encarecer para o limite do inaceitável, ela vai encarecer onde queremos de fato que ela tenha peso maior para poder arrecadar mais no Fundurb - Fundo de Desenvolvimento Urbano -, que é o fundo que vai fazer investimentos de drenagem, de transporte coletivo, de Habitação de Interesse Social. Então é essa discussão que temos de ter muita tranquilidade e serenidade em fazer. Se se nivelar por baixo, tem-se um problema. Então, o valor de mercado é ruim? Não. "Mas, Weber, você apresentou, fizemos cálculo, ainda está caro". Então, acho que temos de discutir aí o que queremos induzir na Cidade. Queremos induzir HMP, queremos induzir prédio sustentável e trabalhar com fator de planejamento e fator social. Não acho que deveríamos trabalhar na

questão da tabela. Acho que a tabela de valor de referência de terreno deveria ser mantida próxima ao valor de mercado, porque há outro benefício: é a partir da tabela do valor de referência do terreno que vamos calcular a transferência do potencial construtivo. Se faço uma tabela lá embaixo, aí não vai valer nunca a pena a pessoa doar para a municipalidade o terreno para infraestrutura ou para parque porque o que ela vai receber por essa doação é falso, que é o dilema que vivemos hoje com nossa Planta Genérica de Valor. Ninguém quer que se corrija a Planta Genérica de Valores, mas ninguém quer ser desapropriado pelo valor que nela consta.

Ora, se quero ser desapropriado por um valor justo, eu não deveria pagar o imposto do valor justo? Ah, mas há muita gente que não consegue pagar! Então, temos de pensar em políticas de isenção para ver se são suficientes. Caso contrário, criamos uma falácia: quando me convém o valor tem de ser baixo, quando não convém, tem de ser alto. Esse é o cuidado. Aí, como é que foi montada essa tabela do terreno para fins de outorga? Ela foi montada em uma base de dados de 120 mil valores, que a Secretaria de Finanças detém. Desses 120 mil valores, 55 mil foram descartados. E por que foram descartados? Ah, vocês pegaram os mais altos! Não. Descartamos tudo que estava lá em cima e tudo que estava lá embaixo, ficamos com o valor mediano. Toda base de dados desse tamanho tem discrepância. Tudo que está fora do que chamamos, do que está acima do que está na moda, vai embora, tudo que está lá embaixo vai embora. Você trabalha com os valores mais confiáveis, digamos assim. É como nota de escola de samba, um cara deu 5 o outro deu 10 e outro 9, descarta o 5 e o 10, ficam com o 9, o 9 é que vai valer para a nossa conta.

Então, a partir dos 65 mil valores foi feito um estudo. Até agora – e a tabela está disponível desde o substitutivo disponibilizado em 3 ou 4 abril passado – não chegou ao Executivo nenhuma indicação de valor discrepante, não chegou. Duvido que não tenha, porque uma tabela...

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Não, não. Fizemos uma audiência pública apontando valores discrepantes. E a reunião que aconteceu...

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Para que haja um ordenamento, o Nobre Vereador Police Neto está apartando o Weber. É para que as notas taquigráficas fiquem fidedignas. Prossiga.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Weber, na reunião do Conselho Municipal de Valores Mobiliários foi contestado, no debate foi contestada a fórmula de cálculo e estabelece um limite. Assim consta na ata: “Esclareceu também que os percentuais médios de reajuste foram ponderados com a utilização, como peso, o número de faces de quadras. Informou que foi adotado um critério para que os valores unitários dos terrenos, assim obtidos, não pudessem ser maiores do que o dobro do valor atual”. Está dizendo que o cálculo foi feito, e o que superou o dobro já foi cortado. Essa regra, esse padrão metodológico, que ainda não está claro, e aí é realizar um esforço para entendermos, estamos falando de política fiscal ou de política de desenvolvimento urbano? O maior risco que temos é transformar o solo criado em política fiscal. Se assim for feito, perde o Plano Diretor, pois qualquer empreendedor vai à Justiça e derruba o modelo que estamos estabelecendo. Temos de tomar muito cuidado para não errar não na dosagem, o problema não é caro ou barato, o problema é não ser uniforme o método. Aí quem vai definir o uso do solo não é mais o zoneamento, mas onde a outorga é barata.

Não estamos discutindo a capacidade de competência de estabelecer mecanismos para a ponderação da outorga. Aqui estamos dizendo o seguinte: como se calcula a outorga para não ser política fiscal, portanto, arrecadatória. Se fizermos tudo de transporte público coletivo, tudo de drenagem, tudo com a outorga, a gente para de fazer o resto da tributação, não cobramos mais IPTU, abdica dos recursos do IPVA, tudo vai ser a partir da outorga, ela vai ser a fonte de recursos para realizar tudo. Então, a Comissão de Finanças pediu para fazer junto conosco o seguinte: é política fiscal ou é política de desenvolvimento urbano? Essa é talvez a questão fundamental. Aí não é querer dizer se é caro ou barato, é que tem de ser uniforme na cidade inteira, pois se assim não for, com métodos e procedimentos claros para

todos, quando errar na dosagem pouco importa o zoneamento, vira um novo R2V, eu vou construir onde a outorga é barata, e por um erro de cálculo da administração, num certo momento. Essa é a grande preocupação.

Desculpe-me, é que você disse que não houve contestação, mas houve no próprio debate da Comissão Municipal de Valores Mobiliários.

**O SR. WEBER** – Mas não sobre o valor, sobre o método.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Por favor, eu sou bastante democrático, liberal, até para melhorarmos a qualidade do debate.

V.Sa. poderá fazer a sua exposição, em seguida será complementado pelo Pedro, e desde já estão abertas as inscrições para que junto a nossa mesa da Comissão de Finanças, que possam formular suas questões – todos que assim o desejarem – aos representantes do Executivo, para que possamos dar prosseguimento aos trabalhos. Também falarão os Srs. Vereadores.

Weber, você poderá concluir, usando o tempo que fizer necessário para os esclarecimentos.

**O SR. WEBER SUTTI** – Obrigado, Presidente. Concluindo, reafirmo o que falei: em que pese uma discussão da Comissão de Valores Mobiliários relacionado ao método, até agora não chegou. O método, talvez, possa ser aperfeiçoado, mas não há valor discrepante. Não chegou um valor que alguém falou: esse valor está acima do mercado, essa tabela está com valor que está acima do praticado no mercado. Eu acho que existe, mas até agora não chegou. A minha questão – eu acho – ainda se mantém.

Sobre a questão de política fiscal ou política urbana, quando fizemos todo estudo envolvendo a questão do eixo, eu não estou pensando em arrecadação, estou pensando em indução urbanística. Estou trabalhando a outorga com o mais firme, o mais rígido pensamento urbanístico no sentido de induzir aonde eu quero o que eu quero. Então, não pode ser confundido, sobremaneira, como uma forma de arrecadação. Eu não quero arrecadar. Se fizer

HIS em qualquer lugar da cidade, ele não paga outorga. Eu não estou preocupado em arrecadar, mas sim que ele faça HIS, que faça HMP, que ele produza nos eixos.

Há algo importante dito pelo Vereador Police Neto quanto a não ser homogêneo. Nos eixos, aonde o CA é 4, a outorga é relativamente mais barata porque é mais barata aonde mais construir. Quero que nos eixos a cidade seja produzida com alta densidade construtiva e habitacional. A fórmula da outorga, o coeficiente básico tem relação que quando construo coeficiente 4, é 50%; quando construo coeficiente 2, é 75%. Isso é para induzir a construção. Aqui há um ponto que temos de salientar, a outorga não tem de ser homogênea, ela tem de ser heterogênea, conforme o entendimento do que a cidade precisa. Eu não tenho homogeneidade e pressuporia uma política fiscal, arrecado igual de todo mundo. Não! Eu tenho de ter a outorga onerosa sendo construída de maneira heterogênea, a partir das premissas que o Executivo, e agora o Legislativo, entenderem adequadas à cidade de São Paulo. O que o Executivo pensou está colocado. É para HMP, é para adensar nos eixos, é fator de planejamento residencial e não residencial, que foi introduzido pelo Legislativo – e concordamos plenamente – para aonde tem e não tem emprego. Lembrando que a produção de não residencial está isenta de outorga em toda área de vulnerabilidade urbana, é zero o fator de planejamento. Quem quiser gerar emprego, construir não residencial em toda área de vulnerabilidade urbana, na Jacu Pêssego não pagará outorga.

É disso que falamos, temos de buscar reequilibrar a cidade, lembrando que o Plano Diretor é uma lei para 16 anos. Temos de ter uma perspectiva muito clara para chegar numa cidade mais equilibrada. Tenho certeza de que esse é o compromisso dos Vereadores que estão aqui.

Finalizando, talvez possa gerar suspeição, mas fala com total sinceridade e franqueza dos fatos. Não foi feita uma conta de quando Fundurb iria arrecadar em todo processo de cálculo da outorga. Depois da discussão do que significa ou não significa, fizemos uma conta de chegada.

Aplicando os nossos fatores de planejamento e sociais, aplicando o valor de referência do terreno para fins de outorga, quando o Fundurb arrecadaria, se a produção se mantiver nos mesmos padrões do ano de hoje? O Fundurb arrecadaria, dos 160 milhões que arrecada hoje, cerca de 560 milhões.

Não acho que você falar pensando que, hoje, a maior parte da produção não paga outorga. Quer dizer, não acho que estamos falando de uma política fiscal. Acho que estamos falando, sim, de garantir uma indução urbanística, ou seja, de uma política urbana, trabalhando a outorga para arrecadar o que é importante face às necessidades da Cidade.

Mais dúvidas, estou à disposição, vou ficar do lado de vocês e posso voltar a esclarecer. Agradeço a oportunidade de apresentar esses dados.

Para concluir, pois acho que é algo importante ter em mente: é que há uma discussão que considero falsa de que estamos liberando a Cidade inteira. Isso daqui é o coeficiente básico e máximo, é onde está a liga Adiron, que onde o mercado produz 2,5 ou 3 e, muitas vezes, 4.

Aqui é o coeficiente máximo vigente no PDE atual e esse é o PDE proposto, onde está o Coeficiente 4.

Não há mais responsabilidade no sentido de criar uma cidade mais equilibrada do que nós, do Executivo, temos trabalhado, em especial nós, da Secretaria de desenvolvimento Urbano, que temos, todos, militância histórica na área do desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo.

Então é isso que estamos trabalhando. E como o tema, hoje, é outorga, vou ficar na outorga. Mas se surgirem outras questões, posso esclarecer depois. Muito obrigado à paciência de todos. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite – DEM)** – Obrigado. Vou pedir que faça uso da palavra e para esclarecimentos, por parte do Executivo e com referência às outorgas, o Sr. Pedro Ivo.

**O SR. PEDRO IVO** – Bom dia Vereador Milton Leite, bom dia a todos. Na verdade, farei uma colocação complementar e é só com relação a alguns aspectos do CMVI e alguns aspectos relacionados com o VVR – Valor Venal de Referência.

Quando pensamos no Valor Venal de Referência, tem de ficar claro: é uma base que temos há muito tempo que não encontrava relação direta com a outorga onerosa e que encontra relação direta com o valor de mercado.

Primeiro ponto, CMVI, o objetivo dele e a forma como o CMVI trabalha é pela elaboração da PGV, pela elaboração e determinação do valor venal do imóvel, do VVI. Quando falamos de CMVI, estamos falando de uma determinação de uma PGV que vai atingir 3,2 milhões contribuintes dentro de São Paulo.

Então nessa elaboração da PGV e aí só reafirmando e ressaltando novamente, nessa elaboração da PGV em que os membros do CMVI não estão pensando em ITBI, nem em VVR, mas no Valor Venal do Imóvel desses 3,2 milhões contribuintes.

Nessa elaboração da PGV são estabelecidas diversas travas, diversos percentuais que são colocados, justamente, para que: se estamos tratando de 3,2 milhões contribuintes, temos de ter uma área de dispersão muito pequena.

Se a gente afeta, dentro de uma área de dispersão, tentando se aproximar muito do valor de mercado, 10% desses contribuintes, estaremos atingindo mais de 300 mil contribuintes dentro de São Paulo. Então a Prefeitura estaria recebendo 300 mil reclamações desses contribuintes.

Diferentemente, quando falamos de VVR, estamos pensando em valor de mercado. Estamos pensando em, mais ou menos, 120 mil transações por ano. E 120 mil transações em que, se tomarmos como exemplo janeiro deste ano, 87% dos contribuintes pagando o valor da transação, não chegando no VVR. Então teríamos 13% desses contribuintes no VVR. Isso nos mostrava que esse valor estava muito desatualizado.

Por isso fizemos a atualização do VVR. Como fizemos isso? E a partir disso

começamos a buscar informações relacionadas com o CMVI e que não tem nada a ver com a definição do CMVI para valor de VVR e sim para PGB. O CMVI define determinados valores, como de m<sup>2</sup> para construção e de m<sup>2</sup> de terreno. Define esses valores seguindo uma série de procedimentos, numa série de reuniões, com representantes da sociedade, da Câmara e...

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Pedro, você está fazendo menções a siglas e, como estamos numa audiência pública, as pessoas que nos acompanham não são especializadas em finanças, por isso devemos ter a preocupação em falar a linguagem popular, para que o povo entenda. Nós estamos entendendo, eu estou entendendo, mas poucos estão. Eles não entendem as siglas mencionadas pelo senhor.

Por isso, por uma questão de didática e de instrução para que as pessoas possam acompanhar, ter o devido esclarecimento e até ter condições de debate. Senão eles ficam quietos e retraídos sem saber o que o senhor está falando.

Quando se fala em Planta Genérica de Valores, dá uma clareada. Peço que o senhor retome o assunto de uma maneira mais clara para que as pessoas presentes, o cidadão comum, que não tem essa clareza, possam entender aquilo que as pessoas estão falando. Senão vamos começar a fazer um debate técnico com os senhores e dispensar o povo.

Nosso objetivo é justamente o contrário, é que tenhamos o povo em condições de debate e que possam ter um clareamento e um entendimento. Senão o debate vai ficar essencialmente técnico. Imagine o cidadão comum que vai ler a sua fala ou a do Weber. O senhor já imaginou a dificuldade que ele vai ter? Temos de pensar que os senhores não estão num Departamento de Finanças e que é preciso que se faça os esclarecimentos da linguagem no jargão popular.

Por isso peço que o senhor retome isso com calma e dê uma clareada. Gosto de presidir audiência pública, mas com o devido esclarecimento e clareza àqueles, principalmente às pessoas mais simples que desejam discutir e não podem ficar tímidas ou com vergonha

para perguntar ou não saber o que o senhor está falando.

Tem V.Sa. a palavra.

**O SR. PEDRO IVO** – Retomando e voltando à fala que fiz inicialmente. Dentro do Município de São Paulo temos a Comissão Municipal de Valores Imobiliários, o CMVI. Essa Comissão é instituída por lei e tem por objetivo a definição da Planta Genérica de Valores, que é quem define o valor de m<sup>2</sup> da construção, o valor de m<sup>2</sup> do terreno, em que chegamos ao chamado VVI, Valor Venal do Imóvel. Normalmente esse é o valor que o munícipe vai encontrar na notificação de lançamento, naquele carnê de IPTU que ele recebe em casa.

Então esse valor que o munícipe recebe foi definido por essa Comissão, com representantes da sociedade, com representantes da Câmara, com representantes da Secretaria de Finanças por meio de diversos debates. Essa notificação que a pessoa recebe em casa é enviada a aproximadamente 3,200 milhões de contribuintes. Então 3,200 milhões de munícipes recebem em casa aquela notificação de lançamento, aquele papel do IPTU, com esse Valor Venal de Referência.

Quando o Conselho Municipal de Valores Imobiliários define esse valor venal, qual o cuidado que precisamos ter? Precisamos ter o cuidado de não ultrapassar o valor de mercado. Por que temos de tomar esse cuidado, termos um cuidado muito grande e sermos extremamente conservadores com relação a isso? Porque se afetarmos 5% da parcela de São Paulo será afetada uma quantidade imensa de pessoas, ou seja, 5% corresponde a mais de 160 mil pessoas. Temos que ser extremamente conservador.

Diferentemente quando falamos do VVR – Valor Venal de Referência, que é o valor que o contribuinte paga a título de ITBI, isso tem também para ITDC, que é o imposto estadual, mas falando especificamente aqui do Município. Quando o contribuinte vende o imóvel, paga o ITBI, que não tem por base o valor que ele encontra na sua notificação de lançamento, no carnê que recebe em sua casa, mas terá por base outro valor, que é o VVR, que não encontra relação direta com o valor venal do imóvel.

Quando o contribuinte vai vender o seu imóvel, a ideia é que efetivamente ele seja tributado pelo valor mais próximo do mercado, justamente para evitarmos evasão fiscal, aquela situação em que o contribuinte venda por determinado valor, mas coloca na escritura um valor abaixo daquele.

Se a Prefeitura de São Paulo permitir isso, se não colocarmos um valor bem próximo ao valor do mercado e o contribuinte fizer isso, é evasão fiscal e nós estaremos deixando de receber recursos que poderiam ser utilizados em outras coisas.

Voltando ao valor de referência, que é esse valor utilizado para o ITBI, tivemos agora a atualização em março desse valor, tentamos chegar um pouco mais próximo do mercado. Se pensarmos naquele valor que o contribuinte recebe em sua casa, como a planta genérica de valores está suspensa, hoje está em, aproximadamente, 30% do valor real de mercado.

Diferentemente quando pensamos no VVR, que é valor da transação, hoje se pegarmos uma média, estaremos em aproximadamente 84,5% do valor de mercado. O ideal para nós, dentro da Secretaria de Finanças, seria atingirmos 90% do valor de mercado. Mas não conseguimos atingir isso ainda até por questão de dispersão, mas estamos em 84,5% do valor de mercado.

Para finalizar, quando pensamos no valor venal do imóvel - que é definido pelo CMVI – Conselho Municipal de Valores Imobiliários – vemos que ele tem uma série de travas, que são definidas nas reuniões, que são colocadas, como por exemplo: não pode ultrapassar o dobro, temos uma margem de 70%, enfim, são várias travas.

Diferentemente quando vamos para o VVR, que é o valor da transação, e é efetivamente o valor mais próximo da transação que temos que chegar, nós esquecemos essas travas e pensamos efetivamente no valor da transação, saímos um pouco da discussão do CMVI. Pegamos os valores de metros quadrados de construção e os de terreno que foram discutidos lá, mas esquecemos um pouco as travas, nos aproximamos um pouco mais do valor

de mercado.

Não entrando especificamente na outorga onerosa, mas na questão do VVR que é o que compete à Secretaria de Finanças, que hoje, querendo ou não, encontra uma relação, o que tentamos no VVR é chegar um pouco mais perto do valor de mercado.

Só para fechar com alguns dados, se pegarmos em janeiro deste ano, como eu tinha falado, 87% das pessoas não utilizava esse VVR, recolhia pelo valor da transação. Se pegarmos agora, depois dessa atualização toda que fizemos, temos ainda 70% das pessoas pelo valor da transação, não utilizando o VVR, o que mostra que ainda o VVR está bem longe do valor efetivo de mercado.

Dentro dessa atualização de VVR que nós tivemos, pegando esses valores do Conselho Municipal de Valores Imobiliários. Não tivemos só ampliação do VVR, tivemos também redução do VVR. Praticamente 170 mil imóveis dentro do Município de São Paulo, tiveram redução do VVR, justamente porque tentamos fazer uma equalização, chegar mais perto da realidade do mercado. Então só para ficar claro à atuação do Conselho Municipal de Valores imobiliários que pensa unicamente na planta genérica de valores, que busca aquele valor que o contribuinte vai receber na casa dele, que consta na notificação do lançamento e posteriormente, com base nesses valores, são definidas regras para chegar mais perto do valor do mercado, aí sim, definir o valor que é utilizado pelo ITBI que é o valor venal de referência.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Registro a presenças dos Srs. Vereadores: Ricardo Young, Sandra Tadeu, Eduardo Tuma, Andrea Matarazzo.

Tenho uma pergunta a fazer aos representantes de Finanças. Foi feito estudo com as outorgas onerosas, o impacto exato, ou muito aproximado, por parte de finanças da arrecadação com esse novo mapa, de outorga onerosa, vocês tem esse estudo? A sua fala nos induza a um vetor de uma política tributária. Gostaria de ver os estudos que vocês têm em função da outorga onerosa e qual o volume dela. A estimativa dela. A que números chegamos? Vocês tem esse quadro? O que vamos arrecadar? Anualmente, qual o impacto de estudo da

nova implementação com essa nova política de habitação, urbanística, o que vamos arrecadar, efetivamente?

**O SR. PEDRO** – Nós, em Finanças, é uma análise bem de finanças. Posso falar implementos de arrecadação, com relação a atualização do VDR. Foi atualizado e a gente tem uma expectativa de implementa arrecadação. Com relação outorga onerosa. Não! Passo a palavra o Verbe, pode especificar melhor isso.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** - Veber e Pedro, o Executivo não pode vir implantar um Plano Diretor , sem conhecermos o impacto, claro dele. Falou do impacto que tinha saltado de 160, complementar, por volta de 580 e poucos. Eu criei os estudos que demandam isso. Com isso impacta a vida da cidade os investimentos. Não é possível votarmos um Plano Diretor, se conhecermos a exatidão da perspectiva que vocês têm anual. Qual a forma implementada de calculo, a formula que vocês chegaram a essa valores, aqui, declinados publicamente, que possamos dar prosseguimento. A Comissão de Finanças e Orçamento, quer saber, em função desse novo quadro, uma vez implementado, qual o impacto imediato e a curva dele, futura. Não posso, só você vir aqui, com todo respeito, dizer isso. Eu preciso... qual o impacto dele, imediato, e a curva dele, futura? Eu não posso só admitir que você venha aqui – com todo o respeito – e diga isso. É preciso que você demonstre para nós como chegamos a esses valores, como se evolui para isso, para se ter certeza de que não é política fiscal, de que é uma política urbanística, habitacional voltada para recuperação da Cidade ou para seu melhor desenvolvimento.

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Pois não. Eu abro a palavra a vocês.

**O SR. WEBER SUTTI** – Acho que temos que tomar cuidado, do meu ponto de vista, em relação a essas estimativas. Cada estimativa vai partir de um pressuposto do que hoje existe e o mercado é muito dinâmico. A produção que houve nos anos 80 foi uma; a de 90 a 95, outra; a de 95 a 2000, outra; a de 2000 a 2005, outra; e a de 2005 a 2012, outra. O

mercado imobiliário trabalha junto com a legislação. Então, ele migra seus produtos, ele cria seus produtos conforme a legislação lhe dá benefícios ou desestímulos. Se você fizer uma previsão de arrecadação nua e crua, ela pode te induzir necessariamente ao erro.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite) – Weber...**

**O SR. WEBER SUTTI** – Deixe-me só concluir; é rápido, Vereador. Então, o que estamos falando? Fizemos o cálculo em cima do dado da Embraesp - em todos os lançamentos imobiliários da cidade de São Paulo dos últimos anos. Colocamos o fator de planejamento, o fator social e o valor de referência do terreno conforme o tamanho da unidade etc. Fizemos uma checagem e vimos que, com os fatores de planejamento e sociais do substitutivo, a média de incidência da outorga sobre os empreendimentos imobiliários dos últimos quatro anos corresponde a 4,5% sobre o VGV – Valor Geral de Venda dos empreendimentos imobiliários. A partir daí, a gente fez uma previsão de arrecadação. Então, são 4,5 mil casos de lançamentos do mercado imobiliário que foram simulados. Na previsão de arrecadação, chegamos a esse valor. Isso, para mim, demonstra, de maneira bem sólida, que toda a lógica do instrumento não se trata de política fiscal. Querer reduzir esse instrumento a uma política fiscal desconsidera o fator de planejamento, o fator social, áreas de coeficiente maior, áreas de coeficiente menor. Essa é a complexidade.

Agora, eu posso garantir que vou arrecadar esse valor? Não. Se o mercado inteiro falar que vai produzir HMP nos eixos, vou arrecadar 50% do que previ. Então, a gente tem que saber também que a lei tem que dialogar com os nossos anseios, e temos mantido um diálogo frequente e produtivo com todos os setores da sociedade, inclusive com o mercado imobiliário, no sentido de ter responsabilidade de não estancar a produção imobiliária na cidade de São Paulo, porque, senão, a gente volta a ter um problema de sobre valorização do aluguel.

O promotor estava me perguntando se eu acreditava que, com esse Plano Diretor, a gente iria resolver a questão da moradia e garantir às populações o acesso à cidade de São Paulo. Com esses incentivos, acho que a gente vai induzir à produção de um apartamento

menor, que, em médio prazo, tenderá a rebaixar os valores de aluguéis. O valor de venda dificilmente será rebaixado num primeiro momento, porque há uma inércia grande. Pela forma como a lei se estrutura, há uma inércia longa do mercado imobiliário. Mas com uma produção de unidades menores no mercado imobiliário, tende-se a rebaixar o valor dos alugueis e, com o tempo, a ter um reequilíbrio da Cidade – que eu acho desejável – junto aos eixos de transporte.

Tentei colocar para V.Exa., Vereador, o modo como nós estabelecemos essa simulação: foi em cima dos dados do próprio mercado, da base de lançamentos da Embraesp.

Eu posso repassar isso. A questão é a seguinte: são estudos...

- Falas simultâneas.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – É importante que V.Exa. aprenda a ouvir os Parlamentares em cima da vossa fala. Senão, vejamos: na atual exposição inicial, é dito o seguinte: “Estamos vetoriando, pois desejamos que as habitações HMP venham para cá, que sejam trazidas para os eixos, que sejam feitas dessa forma. Nós vetoriamos aquilo que queremos para a Cidade para produção habitação”. Em função disso, é óbvio que V.Sa. não pode olhar o retrovisor e adotar como referência o passado para efeito e cálculo de arrecadação de outorgas. Será obviamente em cima daquilo que V.Sa. colocou na sua fala, que diz mais ou menos o seguinte: “Agora, eu tenho uma perspectiva futura. Agora, a Cidade vai construir aqui, eu estou dando incentivo aqui”. Não serve então, como referência, esse estudo que eu lhe cobro. Como você chegou a isso? Como V.Sa. chegou a essa referência? Eu acreditei na sua fala inicial, quando você diz: “Aqui nessas áreas vamos produzir apartamento de tantos por metros quadrados, tantas unidades, queremos trazer essa produção de HMP para cá...”. V.Sa. fez uma fala muito bonita. Então, estou esperando que o resultado da dosimetria de cálculo de resultante financeira seja em função da sua expectativa, não em função da curva do desenvolvimento passado, que já houve. Se isso se configurar, a resultante do teu Plano Diretor é nenhuma. Quero saber em função daquilo que você expôs, da tua fala. Quero que você diga o seguinte: “Em cima disso aqui, a Secretaria de Finanças e

Desenvolvimento Econômico produziu uma forma de cálculo mostrando expectativa de se construir...”. Isso atende a preocupação do promotor, que me parece justa. Essa política de arrecadação que V.Exa. expôs, que não tem um estudo, é suficiente?

Por que indagamos isso e queremos esse estudo? Para saber se a Câmara Municipal pode incentivar mais ou menos. Para termos conhecimento dos estudos técnicos, sem os quais não é possível se votar o Plano Diretor. A Câmara Municipal precisa dosar: “Vamos dar mais incentivo aqui” ou “Precisamos diminuir”, *etc.* Não podemos chutar, temos que dizer: com a expectativa futura de produção de unidades habitacionais, temos esse quadro. E a Câmara Municipal, com base nisso, vai dizer o seguinte: “Vamos estudar para ver se isso é pouco ou muito”. E, em outras audiências públicas com V.Sa., vamos debater e avançar sobre o que deveremos fazer.

O segundo passo é o que deveremos fazer com esse dinheiro, qual deverá ser o próximo destino em função do volume e expectativa anual de arrecadação. Quando nós aqui clamamos pelos estudos, não pode ser ele olhado para trás, a meu ver. Vocês terão “n” audiências públicas regionais com o mercado imobiliário, com a sociedade, e lá há uma expectativa de produção. É em função do que você disse no seu discurso – “Nós agora queremos que eles venham aqui aos corredores, por meio de incentivos -, essa é a expectativa de oferta cujos resultados queremos conhecer.

Não podemos votar o Plano Diretor com base no “acho” ou no “é possível”. Nós cobramos de você esse estudo, que você nos envie e nos mostre como você chegou a esses números e qual a perspectiva futura, para que a Câmara Municipal possa, de posse dele, dizer o seguinte: “Nós vamos votar com esses valores” ou “Vamos ouvir mais a sociedade” e, em debate com a sociedade, modificá-lo ou não. Talvez cheguemos à seguinte conclusão: de que precisamos aumentar, mexer no quadro da outorga onerosa no fator social. Mas como posso mexer? Só com esse cálculo exato, se estiver dito: “Em função da Planta Genérica, nessas e nessas áreas, nos eixos, temos a expectativa tal”. Precisamos desse dimensionamento de

demanda habitacional de unidades, de oferta – estamos falando aqui de mercado -, para chegarmos pelo menos próximos à expectativa. O Governo não pode chegar a esta Casa e dizer o seguinte: “Essa é expectativa com base no passado”. Estamos mudando a lei, estamos mudando os critérios. Se mudou, e o Plano Diretor é para isso – e o Plano Diretor é para isso neste momento, por isso que eu estou lhe cobrando isso, esse quadro, junto com Finanças, aqui, publicamente.

Vamos aguardar. Eu imagino que vocês tenham pronto e se não tem, tem de providenciar para que a Câmara possa prosseguir e dar conhecimento público. A sociedade tem de saber como chegaram a isso. Por que estão aumentando? Por que estou dando 0,5, 0,9 e não 0,7. Qual o critério? Nós queremos a equação. Isso é o que precisamos saber. A sociedade quer saber se está disposta a pagar mais ou menos e a ofertar mais ou menos desconto.

Fica, portanto, registrada essa demanda da Câmara Municipal de São Paulo e da Comissão de Finanças e Orçamento. De posse deles, vou convocar uma audiência pública para debatermos o problema. A audiência pública é justamente para ouvir a sociedade e captarmos o que se faz necessário.

Esclareço mais a assessoria do Vereador Nabil. O Vereador Nabil estabeleceu dia 16 para a oferta de emendas de Vereadores. Eu não mandei e só vou mandar após a última audiência pública. Por quê? Não é possível findar a oferta de emendas ou sugestões ao substitutivo único desta Casa com audiências públicas com a sociedade ainda marcadas. Eu escuto: vou mexer no fator social. E eu não posso mais apresentar emendas? Que negócio é esse? Não cabe – primeiro regimentalmente – o prazo que ele impôs a esta Casa. Isso não existe no Regimento. É um substitutivo comum e nós conhecemos o Regimento.

Até na construção de um substitutivo único da Casa é preciso que ouçamos a sociedade e tenhamos o resultado das audiências públicas para que sejam convertidas em possíveis emendas e modificações. Como vou encerrar o colhimento de emendas se estamos

discutindo em audiência pública? O que se fez nesta Casa é um negócio de doido e não dá.

Eu já disse ao Nabil que não dá e que esse prazo não é regimental. Isso fica em aberto até quando houver audiência pública. Pode-se estabelecer três dias após as audiências públicas ou, então, não fazemos mais audiência pública. Fecha a porta para a sociedade e vamos debater.

Como há a demanda na Comissão de Finanças e Orçamento e na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, não é possível que não haja mudança nenhuma. Eu tenho certeza que haverá porque nós vamos propor.

Não tem sentido eu fazer audiência pública com o prazo encerrado de emendas. Isso não existe. Fica registrado para o Vereador Nabil. Ele sabe da forma como atuamos nesta Casa e é preciso que haja coerência, tem de estar aberto. Eu vou ouvir a sociedade, o Ministério Público, os representantes, todos. Os Srs. Vereadores, depois de ouvirem a audiência pública, que tem impacto direto no Plano Diretor e na Cidade, não podem propor emenda? Isso não existe.

Tem a palavra, pela ordem, o nobre Vereador Ricardo Nunes.

**O SR. RICARDO NUNES** – Sr. Presidente, eu gostaria de sua anuência para que eu falasse ao final de todos porque terei de ir à CPI dos Alvarás agora, 11h.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Tudo bem. Fica V.Exa. liberado.

Tem a palavra o nobre Vereador José Police Neto.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Agradeço mais uma vez a presença da equipe da Secretaria de Finanças que esteve ontem na audiência pública que realizamos. Cumprimento todos e todas, já que antes não tive a oportunidade de fazer isso.

Fiquei muito entusiasmado com a apresentação inicial do Weber, pois ele mostra a consequência do que a Câmara pode lidar com a utilização da outorga. Mas, quando começamos a discutir o cálculo da outorga, desmontamos a tese de uma política de desenvolvimento urbano e assumimos uma política exclusivamente fiscal.

Qual é a grande preocupação jurídica que eu tenho do que estamos produzindo

aqui?

Para aprovarmos a alienação de um metro quadrado na cidade, temos de ter lei específica. Então lei específica para vender um metro. Estamos dizendo que vamos vender dois, três, cinco milhões de metros quadrados de solo criado sem lei e com um cálculo feito que não tem metro. É isso que estamos dizendo. Então não tem método para calcular. E eu não estou criticando a fórmula, porque a Secretaria de Finanças nunca foi chamada para fazer um cálculo de outorga onerosa. Estamos pegando um cálculo que é feito para o ITB e falando “esse serve”. Mas quem disse que serve? Quem disse? E qual o risco disso? Não é política fiscal, mas eu uso os cálculos que geram o ITBI. “Ah, eu mando até a casa do cidadão o valor”. A preocupação não é se é caro ou barato, a questão é ou temos métodos que permita a todos conferir e se planejar para os próximos 16 anos ou então a cidade não vai receber esse conjunto de investimentos que sonha, e por uma questão óbvia.

Tenho lá um fundo de investimento em Cingapura, ou nos Estados Unidos, ou na Europa, e falo o seguinte: “Tenho o desejo de investir no Brasil. Vou investir em São Paulo, porque tem estabilidade no valor da terra, do solo, e no valor do solo criado. Portanto, existem métodos transparentes, claros, que são acompanháveis e previsíveis”. Aí dizemos o seguinte: “Não, aqui não tem previsibilidade nenhuma”. Se o mercado resolver oscilar 300%, que bom, mercado que toca a política de desenvolvimento urbano da cidade, porque é ele que vai definir o valor da outorga. Aí não adianta ter fator de planejamento que milimetre a incapacidade de organizarmos o mercado, porque é ele que vai ditar o valor. Aí não é um conflito com o que se quer fazer, mas com a forma de se fazer. Por isso que falei que a apresentação do Weber é precisa. Mas se o cálculo da outorga for o mercado, Weber, vamos precisar não de 0 a 10, vamos precisar de 0 a 100 mil para corrigir as distorções que o próprio mercado constrói. E o mercado não constrói distorção porque quer, é que o mercado é disputa. E por ser disputa, as distorções acontecem naturalmente, e não está errado o mercado ter disputa, o errado é não estabelecer regras pelas quais nós possamos controlar o desenvolvimento da cidade. Por que isso? Nós fazemos um esforço gigantesco para estabelecer todo o zoneamento, mas com precisão, com quadras: “Aqui pode isso, até aqui, com esse gabarito, com isso, com aquilo”. Aí vem a outorga, e, por não ter um método científico bem aplicado, e que não é do VVR, porque não é política fiscal, não é para gerar ITBI, é para praticar o desenvolvimento urbano, eu faço com que toda a importância do zoneamento para organizar a cidade fique ancorada no valor da outorga, que é como o mercado opera o valor da terra. Acabou. Tudo que fizemos para ter

algum plano que desenvolva a cidade, que foi linda a apresentação do Weber(?), nos entusiasma. Mas a outorga pode fazer com que tudo isso que sonhamos juntos não aconteça.

Estou insistindo nisso porque temos de ter muito claro qual é esse método que constrói a outorga, e ele não é só do valor da terra, até porque se estamos concentrando os coeficientes maiores nos eixos, a disputa no eixo será maior. Sendo assim, a tendência natural é o mercado forçar o valor da terra, a cada nova avaliação, e fazer com que a Cidade seja mais cara a cada dia, e mais pobre; e, se a Cidade fica mais cara, arrecadamos. Isso é absolutamente inconsequente.

O resto é o coeficiente 2, espalhado quase pela cidade inteira. Todos os instrumentos urbanísticos serão utilizados para não se pagar outorga. Então, frustra-se o sonho de se produzir mais do que os R\$ 100 bilhões do mercado, portanto, tudo o que estamos anunciando de nova infraestrutura, de viário, para transporte público coletivo, de drenagem, etc, não acontecerá.

**A SRA. SANDRA TADEU** – Completando o que V.Exa. está dizendo, todas essas benfeitorias no Plano, as outorgas, não poderão acontecer até chegarem essas melhorias viárias. Se não houver corredor, não haverá outorga, etc.

Então o proprietário fica atrelado a um sonho que tem de acontecer. Será que vão fazer todos esses quilômetros de corredores no Governo Haddad? Pode ser que entre outro Prefeito e ache que corredor não é mais importante.

Por isso, temos de rever essa questão do Plano Diretor, porque os proprietários de terras que estão dentro desse eixo não poderão ficar esperando essas benfeitorias acontecerem na frente do seu terreno. Então não é só a questão da outorga, porque para ela acontecer tem de haver as outras benfeitorias previstas no Plano em frente da propriedade.

Obrigada.

**O SR. AURÉLIO NOMURA** – Complementando o que a nobre Vereadora falou, nós votamos um requerimento do nobre Vereador Milton Leite na semana retrasada para sustar todas as licitações pertinentes aos corredores de ônibus. Não sei se V.Exa. recorda. E

sabemos que para a conclusão, a efetivação desses 11 corredores de ônibus que estamos discutindo, inclusive, a posição foi invertida, pois se abriu a licitação e agora está sendo pedida a autorização para a construção dos corredores.

E vemos que, pela média, vai demorar 30 meses. Se fizermos as contas, abrir a licitação e executar, o Governo Haddad não vai ter condições de executar nem 30% disso, mesmo porque não há recursos ainda aprovados pelo Governo Federal. E grande parte dos recursos vem de verba federal.

**O SR. MILTON LEITE** – Só esclarecendo, há um requerimento de minha autoria solicitando o cancelamento da licitação dos corredores e do viário Sul, que tanto pedi e tanto indiquei verbas para o projeto. A razão disso é porque entendo que é uma fraude a lei de licitações. Ora, se aqui consta na Casa o PL 17/2014, para aprovar a ação de traçados dos alinhamentos, como é que a Prefeitura fez uma inversão de fase. Ou seja, mandou licitar sem que houvesse autorização para os alinhamentos.

Ora, como tem o projeto básico se não tem alinhamento. Vou dar um exemplo: Nossa Senhora do Sabará, a Câmara retirou, então como pode licitar aquilo que não será mais licitado. Há necessidade num pleito licitatório, primeiro, definir os alinhamentos, definir o projeto básico e o objeto a ser licitado. Aí é que se licita. Ora, como a Prefeitura conseguiu, com um projeto que não votamos ainda, os alinhamentos tanto dos corredores quanto do viário Sul, o que entendo essencial para a Cidade, mas uma coisa é ser essencial, outra é o respeito à lei. Amanhã vem alguém, o Ministério Público, o Tribunal de Contas e param a licitação.

Esse é um requerimento pedindo que se reinicie a licitação aguardando a Câmara votar os alinhamentos, porque a Câmara pode manter os alinhamentos como estão e pode modificar, suprimir, agregar ou acrescentar. Assim muda todo o objeto licitado e muda a concorrência. Agora pergunto: como tenho um objeto que seja aquele que vou fazer a licitação se não tenho a definição por lei desta Casa. É o negócio mais estranho que já vi.

Então estamos solicitando, através de um requerimento, que o Tribunal se

manifeste e que a Prefeitura interrompa a licitação, porque essa inversão de fase sem definição clara do objeto prejudica a licitação.

Estou só esclarecendo, Vereador Police Neto, o que votamos na Comissão de Finanças. Não é possível licitar sem definição. Não que sejamos contra, somos favoráveis, só que não vamos perder tudo lá na frente. Alguém vai representar e vai dar errado. Cito um exemplo: Sabará, como faço concorrência daquilo que não alterei, se a Câmara em 1ª votação suprimiu e está tudo na mesma licitação, no mesmo pacote.

Tem V.Exa. a palavra, Vereador José Police Neto.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Como a audiência de hoje foi lastreada pela preocupação de dar consistência ao projeto de lei naquilo que ele tratou como uma relação de valores de terreno, na realidade o texto foi até simplista. Ao tentar alterar a lei atual que faz remissão a leis que a Câmara aprova, portanto, a planta genérica, então estabelecia que a relação para outorga vinha de um padrão, de uma planta, que a Cidade produz e é aprovada por lei e, assim, havia uma regra sustentada pelo processo legislativo e, por isso, com participação da sociedade – pode até ser pequena, mas com participação da sociedade – e a substitui por um novo método que não está claro para ninguém e, por isso, a audiência pública para se construir esse método, ou essa metodologia; quem será, de fato, responsável pela definição dos valores da outorga; e como isso vai se dar.

Então qual é o método, quem é o responsável, qual a participação e controle social. Afinal, na lei que constituiu o Conselho Municipal de Valores Imobiliários não está escrito que vai esse conselho ter responsabilidade pela outorga onerosa. Correto? Não está nas atribuições, então, não posso, aqui, só dizer que teremos uma tal tabela de valores de terreno e falar: “Pessoal do conselho, já que vocês estão trabalhando com valor de terra, faz também para mim isso, porque eu preciso dar um jeitinho no meu Plano Diretor. É um negócio pequeno da Cidade, tem pouca importância, dá um jeitinho, me passa um valor, publica na internet, e aí vamos ver se essa relação está próxima do mercado ou não, se alguém grita ou não”.

Então estamos falando de algo que não para quem, hoje, está confortável, não está confortável gritar. Estamos dizendo algo que o planejamento de investimento na Cidade – que vai acontecer para os próximos 20 anos – a pessoa vai olhar para como isso é construído e vai dizer se isso tem estabilidade ou não.

Não é dizer se o valor hoje é bom ou ruim. É dizer se a construção desse valor tem regras claras que permitam dizer o seguinte: “Não, vou investir nos próximos 20 anos em São Paulo, porque acredito na regra de planejamento da Cidade”. E a regra de planejamento oferecida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, na minha opinião, com a participação dos Vereadores, com as alterações, está muito bem construída. Ela é consistente e aponta para o enfrentamento de uma demanda social que se acumulou ao longo do tempo.

Mas, o elemento fundamental para isso, que é o valor da terra, e, aqui, o valor do solo criado, está completamente desassociado da política de desenvolvimento urbano. Ele foi transferido para um ambiente que não está nem autorizado por lei para fazer isso.

E aí, quero até pedir desculpas para o pessoal de finanças, pois, às vezes, fico pressionando o pessoal de finanças para darem respostas que eles também não podem dar. Porque não têm nem competência estabelecida na lei que criou o conselho, que criou o departamento deles, para falar isso para nós.

Se a Secretaria de Desenvolvimento Urbano tem, hoje, um departamento de controle da função social da propriedade, talvez é a partir de lá que nasça a necessidade de ter um setor junto com o departamento de estatística para criar um método de cálculo da outorga onerosa. E ainda submetendo à Câmara se a variação anual for superior à inflação mais o PIB, estabelecendo em que momento, ou que a redução do valor foi superior. Assim: quando ficar muito barato, dizer: “Olha, tem algo errado aí” ou, quando ficar muito caro, também dizer: “Tem algo errado aí”.

Não por ser caro ou barato. Quando digo ser homogêneo é que não posso ter uma aderência que não seja de 100%, pois, se não, a diferença dos 16 que têm hoje é onde vai se

construir, porque ali a outorga ficou barata. E de nada adiantou fazermos um zoneamento preciso.

Então o que estamos dizendo é que, nessa questão do cálculo de outorga, ele pode destruir todo o esforço de zonear a Cidade pelo mercado produzir onde é mais barato. É que na relação concorrencial é preço final que importa para o consumidor.

É uma preocupação que temos, pois, se só construir onde é mais barato, vamos arrecadar menos. Se arrecadarmos menos, vamos também realizar menos para a Cidade. Portanto, não vamos produzir a Cidade que se sonha. Vamos continuar errando no conceito que nos levou a isso. O Weber foi preciso ao mostrar aquele serrilhado, não era nem pontuado. Tudo fora da onde se quer ter a construção.

Então, ele está querendo dizer o seguinte: o plano em vigor fez o discurso da Cidade que se queria e produziu a Cidade que não se quer. Essa é que é a verdade.

O discurso em 2002, 2004, era de construir uma cidade justa. Quando vemos, a partir da fórmula do R2V é que a Cidade foi construída onde não se quer.

Vou dizer que tinha intenções de sabotar a Cidade o Relator à época? Não acredito, se não ele não seria o Relator hoje. Não. Então ele está dando uma oportunidade de corrigir um erro? Errar é humano, vamos corrigir o erro. Tudo bem, vamos corrigir o erro.

Estou falando isso porque, se não, continuaremos a perpetuação a douração de algo que até quem pratica o Plano, está dizendo o seguinte: “A fórmula que teve até hoje não serve para a Cidade”. Não serve para a Cidade. Não é essa que a gente precisa. Ela produziu um espigão no meio do lote, sob pretexto de manter permeabilidade, a qual não foi mantida.

Para não cometermos, de novo, o erro anterior, e traduzir no cálculo da outorga o que foi o R2V – e, portanto, não precisamos de zoneamento, porque faço tudo via R2V – a gente vai ter de ter muito cuidado para estabelecer métodos, procedimentos, controle social e transparência para definição do valor da outorga. A outorga pode ser o sinônimo do acerto ou do erro da cidade que a gente quer construir. Obrigado, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite – DEM)** – Vou abrir a palavra aos senhores inscritos. Consta uma lista e vou ler os primeiros nomes. Como são 20 inscritos, na forma do Artigo 86, sou obrigado a dar a palavra a cada um dos senhores inscritos por três minutos.

Pediria, então, aos representantes do Executivo que anotassem as colocações. E, a cada cinco manifestações, V.Exas. respondem aos questionamentos da sociedade na parte que lhe couberem e, no que couber à Câmara, vamos tentar dirimir as dúvidas.

Então os cinco primeiros inscritos são: Sr. Heitor, Sr. Mauro Alves, Sr. Fábio, Sr. Laerte e o Sr. Cristian.

Por tempo regimental de três minutos, tem a palavra o Sr. Heitor.

Antes de passar a palavra peço ao nobre Vereador José Police Neto que assuma a presidência na minha breve ausência de 5 minutos.

Registro a presença do Vereador Jair Tatto, da Comissão de Finanças e Orçamento.

O Sr. Heitor fará uma apresentação, sem problema nenhum, obedecido o tempo.

**O SR. HEITOR** – Só uma questão antes e, por favor, que não conste do meu tempo. É que eu não sabia que a audiência de hoje seria exclusivamente para tratar de outorga onerosa. Trouxe uma apresentação e vou adaptá-la, pois o tema é muito importante.

Eu iria tratar das zonas exclusivamente residenciais e da necessidade de sua preservação, mas acho que isso se encaixa perfeitamente, mostrando que essa questão fiscal e da outorga onerosa tem tudo a ver com a sustentabilidade, com os estudos técnicos, com a capacidade de suporte do sistema viário e também do sistema ambiental.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite – DEM)** – Peço então, Sr. Heitor, que mesmo no tempo regimental, antes, por favor, disponibilize sua apresentação à assessoria da Câmara, para que os Srs. Vereadores tenham também acesso a ela, inclusive na forma impressa e digital, nesse momento. E para que os representantes do Executivo possam levar o documento que V.Exa. está apresentando nesta audiência pública.

Pois não, Sr. Heitor.

**O SR. HEITOR** – Trata-se de uma percepção da sociedade, com relação ao Plano Diretor, mostrando que a questão das atividades humanas em centros metropolitanos, como o de São Paulo, é um fenômeno mundial. Então, deve ser observado por todos a questão da capacidade de suporte e das atividades humanas nesses territórios esgotados.

Então, os problemas ambientais são oriundos de um mal planejamento ou de um planejamento que não considera os estudos técnicos, do ponto de vista do suporte da capacidade viária, de transporte, até mesmo da capacidade de suporte ambiental.

Portanto, a capacidade de transporte é, para a Biologia, o limite populacional possível de ser sustentado em uma dada situação ambiental. Então, quando consideramos esses eixos, temos que garantir que não haja riscos, como suplantar a capacidade dos investimentos; o esgotamento dos recursos naturais. Não adianta nada ficarmos apenas sob o ponto de vista fiscal, sem esses estudos fiscais, sem esses estudos técnicos da capacidade de suporte.

Vemos ali que os bairros residenciais, hoje, são reservas ambientais da Cidade, que devem ser extremamente protegidos no Plano Diretor e as zonas mais áridas são justamente aquelas em que se deve ter uma política de recuperação e não de não preservação das áreas residenciais.

Enfim, tudo isso deve ser estudo da própria Prefeitura. Por exemplo, o efeito estufa causa problemas de saúde e que também devem ser considerados. A questão do desmatamento e impermeabilização também tem que ser considerada nessas aplicações desses estudos todos que estão sendo discutidos aqui.

As áreas em vermelho são áreas de pouca ou nenhuma vegetação, segundo dados da própria Prefeitura.

Aqui, temos a indução dos eixos de transporte, onde a indução fiscal tem que ser aplicada. E temos o caos urbano nessas regiões, onde devem ser aplicadas as devidas correções do território.

A fauna e flora, podemos perceber que há um corredor exatamente formado pelos bairros exclusivamente residenciais, porque eles são essa reserva.

Futuro da metrópole: prossegue um planejamento sem esses estudos técnicos da capacidade de suporte ambiental, da capacidade de suporte do sistema viário, que existe e deve ser aplicado.

Temos, ainda, a continuidade de um planejamento que nos leva a um determinado prejuízo.

Portanto, a mudança de comportamento da sociedade e da governança faz, de fato, as políticas públicas de correção do território e da garantia de preservação daquele território.

Soube que há muita gente falando de violência. Existem dados da própria Prefeitura que mostram que o desafio, hoje, do processo de urbanização, com relação à violência urbana, que é produzida no território.

Esses são os mapas da própria Prefeitura que mostram os homicídios dolosos na Cidade. De 2000 para 2005, diminuiu praticamente bem, mas se compararmos as áreas residenciais, elas são onde menos existe criminalidade. Tudo isso está demonstrado nos dados da própria Prefeitura.

Então, as áreas residenciais são a reserva de segurança da cidade de São Paulo.

É fundamental que esses dados sejam levados em consideração na tomada de decisões.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Tem a palavra o Sr. Mauro Alves da Silva.

**O SR. MAURO ALVES DA SILVA** – Mauro Alves da Silva, Secretário-Geral da Sociedade Amigos de Bairro do Estado de São Paulo.

Vimos a apresentação dos valores venais, referência e tudo o mais, só que ao pensarmos na Operação Urbana Água Espreada, foi dito aqui, pela Secretaria Municipal de Finanças, que o valor venal está 30% do valor de mercado e há uma trava, pelo valor de referência, do dobro, chegando, ao máximo, a 70%.

Então, temos exemplos práticos em que o valor do imóvel, hoje, está em 200 mil reais; o valor venal está em 70 mil; vem a SPObras, na região, oferece até o dobro do valor, 140 mil reais, e isso em um imóvel de 100, 150 metros quadrados. Temos, na região, a construção de prédios populares, oferecendo 65 metros quadrados a 500 mil reais.

Então, você está desapropriando moradores – e não estou falando de favelas e de cortiços. Estou falando de moradores que pagam IPTU há 30, 40, 50 anos; o imóvel vale 200, você paga 140 e ele não consegue comprar um imóvel na quadra seguinte.

Por que estou fazendo essa crítica? Faremos uma audiência pública sobre a desapropriação, porque essa imagem está totalmente equivocada. Primeiro, a indução dos corredores. No caso da Operação Urbana, foi uma série de manobras de especulação

mobiliária, que está afastando. Era para se fazer um parque linear, simplesmente preservando a margem do córrego Água Espraiada. Lá o que aconteceu? A especulação imobiliária exigiu que se fizesse uma avenida; expandiu-se mais de 100 metros da margem, expulsando os moradores – quase dez mil moradias serão expurgadas da região. O que acontece? Expulsa-se a população e ela não tem condição de comprar um imóvel.

Agora, vou para os critérios práticos da questão do Plano. Lembrando: São Paulo não tem política pública desde 2000 pelo menos – conforme documento que mostramos aqui -, não tem dinheiro para nada e fica todo mundo pendurado na questão da concessão urbanística, outorga onerosa e Operação Urbana Consorciada. Apenas para lembrar, a Operação Urbana Consorciada não é autossustentável. Podem levantar os Cepacs da vida, tem de vir dinheiro do Tesouro, porque mal e mal garante a construção de moradia popular, equipamento social, realinhamento de rua, quer dizer, para diversas obras não há dinheiro e tem de vir do Tesouro. Por isso a Operação Urbana Água Espraiada não é problema do Jabaquara e sim da Cidade toda.

Vereador Milton Leite, o Conselho Gestor da Operação diz lá em Poder Público e sociedade civil. No Conselho Gestor da Operação Urbana há 19 representantes, mas com relação aos moradores, são dois representantes de favela. Não há representantes dos moradores e sociedade civil considera Secovi e Sinduscon, que é o Sindicato da Construção.

Queremos considerar dois pontos. No artigo 125 da Operação Urbana, gostaria que fosse garantida moradia a todos, até porque na Operação Urbana Água Espraiada, o artigo 15 garante àqueles que sofreram intervenção moradia na região. Não estou cobrando o valor da desapropriação. Estou garantindo que o proprietário tenha condições de continuar morando na região. O artigo 273 fala em garantir a prioridade de habitação social. A questão é garantir moradia para todos, porque o Estatuto da Cidade garante que não se faça remoção da população. Não é só a questão da moradia popular.

As Subprefeituras não têm poder. É uma farsa falarmos em Orçamento Participativo, porque não há dinheiro para nada. Para a Subprefeitura tampar um buraco do asfalto tem de mandar um ofício para o Governo Central.

Ouvi o comentário do Vereador Milton Leite sobre a questão da dívida pública, quer

dizer, temos uma dívida de 54 bilhões. Eram 11, pagamos 24, está em 53 e temos uma dívida ativa, principalmente dos bancos que não pagam nada, e esta Casa fica se omitindo com relação a essa dívida. Sem dinheiro, não tem política pública.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** - Com a palavra o Sr. Fabio Siqueira.

**O SR. FABIO SIQUEIRA** – Bom dia a todos e a todas. É muito importante estarmos discutindo esse projeto de lei de quase 400 artigos, porque realmente ele vai gestar a cidade de São Paulo nos próximos 16 anos. Saúdo a Mesa; o Vereador Milton Leite; o Vereador José Police Neto; o Vereador Ricardo Young; a Vereadora Sandra Tadeu; o Vereador Aurélio Miguel; o ex-Vereador Mohamad Mourad; o Promotor Dr. Maurício Ribeiro Lopes, representando o Ministério Público e os Srs. Weber, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Pedro, da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo.

Realmente, a questão do Plano Diretor, mesmo com seu substitutivo aprovado, está enfrentando alguns problemas. Concordo com o Vereador Milton Leite, não pode se aprovado projeto açodadamente, rapidamente. Há muito a se debater ainda. Que se faça mais cem audiências públicas, mas que se vote um projeto sério e correto para a população de São Paulo.

Vamos a alguns tópicos. Na página 107 há uma irregularidade. Desde abril do ano passado existe a Subprefeitura de Sapopemba, pelo menos no papel. Claro que a lei de criação das Subprefeituras – como o colega do Jabaquara comentou – não está sendo cumprida, mas a culpa não é da lei nem do Orçamento Participativo. Nós estamos cumprindo nossa parte. A culpa é da Prefeitura que renega uma lei que a própria gestão do PT criou em 2002. Gostaria de saber por que a Câmara Municipal não cobra a gestão Haddad, como também já cobramos o Serra e o Kassab de cumprir a lei.

É um crime você do Jabaquara ter de discutir saúde no Ipiranga. Clamo ao Ministério Público que constate a comprovação da lei, porque a população mais pobre está

sendo prejudicada por omissão do Poder Público junto com a Câmara dos Vereadores. Portanto, toda Subprefeitura tem de ter uma Coordenadoria de Educação, todas têm de ter uma Coordenadoria de Saúde.

Na página 107 ainda inclui Sapopemba e Vila Prudente, isso está errado. Sapopemba, desde abril do ano passado, é Subprefeitura. Esse projeto sendo de setembro teria de estar corrigido.

Segundo ponto, a Operação Urbana Jacu-Pêssego desapareceu do Plano, não consta do artigo 347. Por que essa injustiça com a região de Jacu-Pêssego? Já não basta o Plano de Desenvolvimento da zona Leste não ter ido à frente? É algo bastante triste de se verificar.

Ainda aparece um tal de Arco Leste, no artigo 12, concatenado com 125. Não é definido. O que é o Arco Leste? Qual o perímetro dele? Está no mapa, mas não está escrito. Uma coisa complicada.

Operação Jurubatuba, é um problema, está no mapa, não está escrito qual o seu perímetro, qual o seu distrito, qual a subprefeitura. Assim não dá. Não dá para aprovar uma peça nessa situação.

Questão do mapa nº 11, os CEUs novos não estão identificados. Será que a população é advinha para saber onde serão os CEUs novos? Nem pelo distrito. Aqui tem o anexo dos parques, por que não tem o anexo dos novos CEUs? Não está identificado aqui.

E os três Cecis? Centros Educacionais de Cultura para População Indígena, criados com a aprovação do Orçamento Participativo, em 2002? Crucutu, Aldeia Tenda Porã e Aldeia do Pico do Jaraguá. São obras importantes para a população indígena. Estão ignoradas por esta gestão. Infelizmente, a população indígena não foi consultada para poder se agregar à Secretaria de Promoção Racial, está numa situação realmente lamentável. Inclusive, o artigo 283 deveria incluir a população indígena entre os segmentos, com a população adolescente. O segmento chama criança e adolescente, não é só criança. Está errado, o artigo 283 tem que

ser complementado, isso acabou passando na primeira votação.

Fico muito triste porque certo personagem, cidadão paulistano chamado Guilherme Boulos se tornou uma celebridade do movimento social, pela pressão do dia 30 de abril, com o movimento social, Copa do Povo e essas pessoas não vêm aqui discutir nas audiências públicas, cara a cara, transparente com os Vereadores. É uma coisa muito estranha. Democraticamente aqui esse papel, como várias associações e entidades estão aqui fazendo agora.

Por fim, algumas últimas solicitações: devolver o Pró Jovem Urbano para o artigo 285. O Pró Jovem que o mesmo PT criou, agora ele quer destruir, não vamos deixar. O Pró Jovem não é Pronatec. Vamos ler a Lei Federal e saberemos o que é uma coisa e o que é a outra. Está sendo aniquilado na cidade de São Paulo, para prejuízo da população adolescente e jovem deste município.

Solicitamos retirar do Plano o Conselho de Planejamento e Orçamento Participativo, porque ele não corresponde à realidade, porque parte de uma premissa consultiva, sendo que o Orçamento Participativo CONOP é deliberativo, haja vista a Lei de 2001. Portanto, o CPOP enquanto não tiver uma regra, não só um pé de página da Lei Administrativa do ano passado - que aliás está errada, foi feita uma só audiência pública, isso na Justiça ela cai fácil -, não pode tratar do Conselho de Planejamento e Orçamento Participativo. Ele tem que ser retirado do Plano Diretor enquanto a Prefeitura não retomar o verdadeiro, honesto e suprapartidário Conselho do Orçamento Participativo e Coordenadoria do Orçamento Participativo.

Questão da Conferência Municipal da Cidade, artigo 302, não podem ser três anos, a Lei diz em dois anos. Então, é indevido aparecer três anos de *vacatio* para Conferência Municipal da Cidade, sendo que a regra é de dois anos.

O Fundo Municipal de Saneamento Ambiental, da Sabesp, só é citado uma vez, não está citado de forma correta, é um Conselho que não existia em 2002, portanto, tem que

ser respeitado, porque se trata de uma verba de saneamento e de habitação.

No artigo 305 há outra irregularidade, eles falam de Conselho de Meio Ambiente, (Ininteligível) Conselho de Transporte, e os conselhos sociais: idoso, assistência social e cultura? O Grande Conselho Municipal do Idoso não pode sair do Plano Diretor.

Eu denuncio o Vereador Nabil Bonduki duplamente: por ele não estar aqui presente hoje e por ter retirado o Grande Conselho Municipal do Idoso do substitutivo. O idoso merece respeito, o Conselho existe há 22 anos de uma forma democrática e deliberativa.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** - Tem a palavra o Sr. Laerte Brasil. Laerte eu respeitosamente peço que V.Sa. se fizer alguma formulação, como é seu costume, de forma ofensiva às pessoas...

**O SR. LAERTE BRASIL** - Desde já vou garantir que não vou combater os ladrões de colarinho branco hoje.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** - Se fizer, aponte os nomes, por favor. Por três minutos regimentais, tem V.Sa. a palavra.

**O SR. LAERTE BRASIL** – (Ininteligível) outorgada a todos que me antecederam. Sou Laerte Brasil, Presidente da Confes São Paulo do Trabalho e Empreendedorismo, órgão de ação institucional da União Global das Nações do Trabalho e Empreendedorismo das Cidades de Sustentabilidade e Vidas, primeiramente venho saudar a honrosa presença do Promotor, das Vereadoras, dos Vereadores e de todos reunidos para debater o futuro da cidade de São Paulo.

Primordialmente, esta é a 54ª audiência pública do PDE que estamos participando e uma das ações que nós debatemos, vamos dizer uma tese de avanço para a cidade de São Paulo, foi a geração de novos empregos nos bairros. Dessas ações também participamos das audiências públicas e dos planos de metas, foram as teses mais votadas pelos cidadãos presentes em cada audiência pública, que foi na zona Leste, Sul e em outras regiões.

Mas vou pontuar a mobilidade urbana na cidade de São Paulo, o Plano Diretor exclui totalmente o transporte de massa sobre trilho que é o metrô. Nós defendemos para 2030 mais 350 quilômetros de metrô subterrâneo, com estações avançadas e eficientes.

Cito a cidade de Londres que tem hoje 500 quilômetros de metrô, é a maior rede metroviária do Planeta. O turbo de Londres transporta um bilhão de passageiros anualmente. O Prefeito acabou de liberar um aporte de 30 bilhões de dólares, para construir mais 200 quilômetros de metrô. Cito como exemplo.

Vou voltar para o Plano Diretor que do jeito que está exclui as empresas e o empreendedorismo. Há muitas ZEIS que são industriais e comerciais. Essas ZEIS estão no Plano Diretor como ZEIS de construção de habitação de interesse social.

Aí eu só vou fazer uma comparação da cidade de São Paulo com Liverpool e com Detroit nos anos 50. Detroit era uma cidade, nos anos 50, com dois milhões de habitantes, uma cidade industrializada. Detroit não teve uma ação de viabilizar um Plano Diretor Estratégico avançado, então as empresas saíram de lá e hoje, ela é uma cidade com 400 mil habitantes, mas esses moradores foram atrás do emprego.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Sr. Laerte, conclua, por favor.

**O SR. LAERTE BRASIL** – Eu já vou concluir. Todo mundo falou por cinco minutos e você não entrevistou. Eu já estou concluindo. Se você não tivesse me interceptado, eu já teria concluído. Você já me interceptou três vezes e as outras pessoas falaram por cinco minutos.

Então, Liverpool, uma cidade industrializada, tinha um milhão de habitantes, mas a diferença é que a cidade de São Paulo tem 12 milhões de habitantes e em 2030 estará com 16 milhões. Do jeito que está aí vai virar uma Cidade paupérrima e dormitório, porque o Governo do Estado com a política neoliberal expulsou as indústrias da cidade de São Paulo, assim como das demais do Estado. Essas indústrias migraram para o Nordeste ou outros Estados e até para o exterior. Assim a violência urbana é o que vai avançar nesta Cidade.

Defendo a manutenção do emprego tanto nas ZEISs, que são comerciais e

industriais, como a Habitação de Interesse Social para essa manutenção na cidade de São Paulo.

Voltando à apresentação feita pelo Executivo, estamos de pleno acordo, mas com uma ressalva. Apresentamos que os valores para outorga de terrenos seja regulamentada por uma lei futura do Executivo e do Legislativo.

Era o que tinha para dizer. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Obrigado por sua compreensão, só vou fazer um apelo. Sei que é difícil, mas temos diversos inscritos. Sou democrático, não gosto de cassar a palavra de ninguém, mas como há vários inscritos e se todos ultrapassarem o tempo, falarem de cinco a sete minutos, esta audiência pública não findará e não cumprirá o seu propósito, que é dos representantes do Executivo e do Legislativo ouvirem as pessoas. Se não houver isso, a audiência não cumpre o objetivo. Se todos extrapolarem, não vamos construir.

Por esse motivo, vou ficar no cronômetro e sempre pedindo que, democraticamente, cumpram o tempo de três minutos. Não gosto de cassar a palavra, não faço isso, mas peço gentilmente que cumpram esse tempo.

Com a palavra o Sr. Christian.

**O SR. CHRISTIAN BOJLESEN** – Boa tarde à Mesa. Sou do Movimento Reurb Santo Amaro e ZER Legal. Peço de antemão desculpas pela digressão do tópico de hoje, mas tentamos discutir na audiência correta e somos forçados a discutir novamente hoje.

Ontem discutimos casos bem específicos em Zona Estritamente Residencial. Eram casos de vias coletoras, vias lindeiras, ex-corredores de uso especial – que foram cassados sem o conhecimento dos moradores e dos proprietários – e também áreas que estão de um a dois quarteirões de vias estruturais. Essas são as maçadas das ZERs na verdade, em vez de fazer a transição de intensidade de uso como está estabelecido no Estatuto da Cidade, somos forçados a manter os imóveis subutilizados ou fechados por causa de uma legislação falha.

Queríamos discutir esse assunto de forma bem específica, mas como houve uma

manifestação bem grande à noite, sentimos a necessidade de discutir mais aberta e amplamente como inclusive foi sugerido pelo outro lado de que existem ZERs com características muito diferentes. Obviamente temos os bairros da City – que já mencionamos –: Jardim Paulistano com lotes amplos e com arborização, que cumprem a permeabilidade do solo e há áreas com casinhas germinadas, que não têm qualquer condição de permeabilidade e não têm arborização. Áreas onde antigamente eram permeáveis, hoje em dia virou uma garagem onde se coloca até aquela grade torta para caber o carro inteiro. Então, são situações muito diferentes.

Já li algumas vezes o Manifesto de Defesa das ZERs, do Defenda São Paulo e das outras 55 associações, e, sem dúvida alguma, traz as mesmas ponderações que temos e não somos contra. São ponderações urbanísticas, paisagísticas e ambientais. Por outro lado, vamos analisar o artigo 13, que antecipa a discussão do zoneamento e fala em manutenção de Zona Estritamente Residencial.

O que é ZER? ZER é o aspecto urbanístico que – como falei - pode ou não estar presente, dependendo do bairro em questão. É o aspecto ambiental que pode ou não estar presente, depende do bairro de que se está falando. É ocupação? Que é bem subjetivo. Duas casas geminadas com tela de fibrocimento tem impacto maior ou menor para o meio ambiente do que um imóvel comercial com telha verde, que não cause problemas de reflexibilidade?

Existe mais de uma diretriz no Estatuto da Cidade. Existe também evitar a deterioração de áreas urbanizadas. Existe a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização.

Em suma, começamos bem recentemente, já dispomos de 700 assinaturas contra o artigo 13, uma página na *internet* com três mil seguidores, em duas semanas e meia. Então, quero mostrar que nossa questão é representativa, traz questões técnicas e jurídicas do Plano Diretor ser aprovado com elementos de zoneamento que não foram amplamente debatidos, conforme preza o Estatuto da Cidade.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Obrigado. Como há 12 inscritos, primeiro serão formuladas todas as questões e em seguida os representantes do Executivo, demais Vereadores e Promotores falarão de uma única vez.

Com a palavra a Sra. Laila.

**A SRA. LAILA** – Bom dia a todos. Sou do Movimento Brooklin. Faço minhas as palavras do Christian e de outros que estão conosco nesse Movimento.

Esse Movimento vem crescendo, não é de agora. Agora cresceu mais ainda, mas estamos com Movimento Brooklin, Saúde, Pinheiros, a zona Norte também entrou em contato conosco, Santo Amaro, Jabaquara, Campo Belo e todos com muita legitimidade.

Essa luta não vem de agora; vem de 2013, quando começaram as audiências para se discutir a revisão do zoneamento. Muitos moradores foram pegos de surpresa. Muitos zoneamentos foram mudados, outros se mantiveram e ocorreram diversos problemas. Ninguém é contra a ZER, mas precisamos nos adequar, mudar e ser realmente representativo.

Há associações conosco, mas as que mantiveram essa luta de ZER e estritamente ZER não estão havendo uma leitura correta do contexto. Como que se pode ficar numa rua onde não há uma padaria, onde não há uma farmácia? Pode haver, sim, residências com pequenos comércios, pequenos serviços. Como disse aqui nosso Secretário das Finanças - não sei decorar muito bem o nome, é Weber, não é? Gente, um comércio torna a rua mais segura, um serviço torna a vida do cidadão mais prática, mais fácil e sabemos que essas associações que entraram com isso, algumas delas não têm legitimidade nenhuma, por isso que nos unimos e estamos formando um grande grupo. Já protocolei mais de mil assinaturas. É realmente ilegítimo, desumano o que está acontecendo. No nosso bairro já aconteceram mortes. Nós poupamos de uma denúncia por causa da família que se esgotou, se desgostou e resolveu parar.

Então, é realmente um problema muito sério. O artigo 13 tem de ser revisto. Por

quê? Porque precisamos de mudanças, precisamos abrir o diálogo. Não podemos manter uma ZER do jeito que ela está agora. Todo mundo que mora, que tem residência precisa de serviços, se aproveita dos serviços. Então, por que aniquilar esses serviços? Porque não conciliar os interesses? Ontem debatermos, foi muito bom. Houve associações que vieram da ZER e concordaram conosco.

Então, por favor, gente, abra esse diálogo, reveja como foi...

**O SR. PRESIDENTE (MILTON LEITE)** - Pela conclusão.

**A SRA. LAILA** – ... Perdão, vou finalizar.

Reescrevam esse artigo 13. Estamos aqui e acreditamos nesse apoio.

Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (MILTON LEITE)** - Maria Auxiliadora.

A senhora Maria Auxiliadora -. Bom dia à Mesa, bom dia aos presentes. Sou da Associação São Benedito Legal e também estou Coordenadora da Comissão da Mulher Advogada, da Subseção de Santo Amaro, Conselheira do Cepop (?) e do Conselho Participativo do Distrito de Santo Amaro.

Veja bem, sei que o foco desta audiência aqui é a questão da outorga onerosa. Só vou chamar atenção para uma coisa essencial que é a questão do adensamento. Por exemplo, Chácara Santo Antonio, de Santo Amaro, que posso falar bem, porque estou lá, moro lá, vivo por lá. Vai receber 60 mil pessoas aproximadamente com os empreendimentos que já estão lá sendo feitos. Está havendo um adensamento de Santo Amaro, uma coisa terrível, torres enormes. Pior é que os viários não comportam. O que precisa ser chamado à atenção é o seguinte: tem de a Cidade progredir, tem de ter empreendimentos, tem de ter mais moradias? Tem. Mas tem de ser uma coisa planejada, pensada, tem de verificar a estrutura local para poder aprovar um empreendimento - em minha opinião -, de transporte público, de tudo.

Agora, entrando precisamente na questão que vimos nos debatendo, vou entrar nesse tema - não é oportuno nesse momento - mas sou obrigada, forçada a entrar nele, porque

já entraram desde a primeira fala, que é a questão do zoneamento, que não é este o momento para discutir.

Todavia, precisamos, Sr. Promotor, ter uma diretriz dentro do Plano Diretor Estratégico que permita a discussão depois, no futuro, porque senão ficaremos impedidos dessa discussão. Aí, mais o pessoal que defende a ZER, que nós moramos, eu moro em ZER, nós moramos em ZER e queremos preservar a ZER. Nós não queremos que todo o comércio, prestação de serviços, penetre na ZER; não. A ZER deve ser preservada. Todavia, nas suas imediações, nas suas bordas, que são ruas tidas como ZER, elas têm que ser repensadas, porque lá existe uma realidade de décadas. Tem ruas que há 30 anos têm prestação de serviço e estão lá como ZER, e elas precisam ser regularizadas. Para isso existe discussão, de tempos em tempos, do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, dos Planos Regionais, dos Planos Estratégicos, para adequar a realidade que está configurada e a lei agasalhar a realidade existente. Não é uma realidade que não possa ser agasalhada.

Então vejam bem o que precisa ser compreendido: nós temos que buscar o espírito da conciliação, porque nós somos pessoas capazes, capazes de conciliar, de compor os interesses. Outra coisa: comércio e prestação de serviços muitas vezes zelam mais pelo verde e pela preservação do meio ambiente do que aquele que está na ZER. Você vai na ZER e vê tudo cimentado, pondo até veneno na árvore para poder matar. Então vamos parar e raciocinar sobre tudo isso.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Rafael.

**O SR. RAFAEL** – Bom dia. Eu vou ser rápido. Já participei de várias audiências e quero começar parabenizando o Weber, que mostrou o mapa comparando como era o coeficiente antes e depois. Essa é uma crítica às que foram feitas antes. A falta da demonstração do que é hoje causou um rebuliço que poderia ser evitado mostrando essa comparação, porque (ininteligível) reações em várias audiências, principalmente aqui na zona

Oeste, tratando o coeficiente 4 como se a gente morasse em Rio Claro e fosse começar a ter prédio hoje, como se São Paulo não tivesse prédios. Então acho que com essa informação antes teria discussões muito mais proveitosas, inclusive com a regra de Adiron, que eu não conhecia, fiquei conhecendo há pouco tempo também, e com as várias modificações que o Plano atual derrubou.

Então (ininteligível) queria só apoiar... Eu queria pedir, na verdade, se possível, que as emendas, que são mais de 400, se não me engano, fossem publicizadas (*sic*) na medida do possível, porque toda a discussão do Plano, até o que acompanhei, foi bem publicizada (*sic*), as audiências, TV Câmara mostrando tudo, audiência *on-line*, então acho que as emendas poderiam seguir essa corrente também sendo publicizadas (*sic*) para discussão. E apoiar as emendas que são no sentido de garantir a implantação de ZEIS nos eixos de transformação, nos eixos viários. E também, como sempre fiz, dá um apoio para não regulamentação da cota de solidariedade, para manter a importância dela e para garantir a eficiência da implementação do equipamento da cota de solidariedade.

É só isso aí. Obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Fernando.

**O SR. FERNANDO** – Bom dia. Inicialmente gostaria de agradecer novamente a oportunidade de expor algumas ideias. Ontem eu estive na audiência pública e falei um pouquinho sobre as ZEIS, dei uma sugestão principalmente com relação à ZEIS 3. Depois de conversar um pouquinho com o Weber ontem, rapidamente, saindo daqui eu fiquei elucubrando o que poderia virar uma proposta mais real e que atenda aos anseios do Plano Diretor.

Uma das críticas que eu fiz à ZEIS é que ela ainda consta marcada em imóveis consolidados. Um exemplo que eu dei é o imóvel da EZ Tec, na Imigrantes, que é gigantesco, nunca vai ser demolido e nunca vai virar ZEIS, então não faz sentido manter uma coisa dessas como ZEIS para falar quer temos um milhão de metros quadrados de ZEIS, ou alguma coisa para servir como propaganda.

Com relação à ZEIS 3, principalmente, muitos imóveis são demarcados sem a característica prevista no Plano Diretor. O Weber me explicou ontem que muitos desses imóveis foram marcados por serem grandes, que a atividade lá existente hoje pode continuar; mas, quando a indústria sair, tem que virar HIS ou algo nesse sentido. Em razão disso eu fiquei pensando se essa seria mesmo a melhor opção, uma vez que a gente está penalizado aquele que sempre cuidou do imóvel e manteve a atividade; agora estamos expulsando da cidade de São Paulo a atividade industrial que gera emprego e renda.

Então eu pensei na seguinte proposta, que vou até encaminhar formalmente depois para a mesa: que as ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5 fossem demarcadas exatamente como as suas definições no Plano Diretor, e que cada distrito tivesse uma cota de ZEIS virtual. Por exemplo, no distrito do Jabaquara, 20 mil m<sup>2</sup> de ZEIS virtual. Conforme o empreendimento imobiliário seja criado, ele tem que pagar cota solidariedade e essa cota solidariedade teria que ser dentro do distrito. Com isso não teria, o último que empreender, que pagar o pato de fazer ZEIS. Não. O primeiro que empreender, além do empreendimento dele, já vai ter que fazer a ZEIS dentro do território, e ele vai poder escolher imóvel mais acessível a esse empreendimento junto com a Prefeitura. Não pode escolher qualquer imóvel, não pode escolher um barranco, claro; mas também não vai escolher o imóvel mais valorizado.

A ZEIS 3 hoje, por ter atividade industrial nela, é valorizada, é cara, não é um imóvel barato. Em contrapartida, às vezes do lado da ZEIS 3 tem um imóvel loteado, um monte de casinha, de comerciazinho, tudo irregular, comércio que não pode, que degrada o meio ambiente e que é muito mais barato para o empreendedor comprar todos os imóveis e fazer uma ZEIS. Então eu vou encaminhar essa proposta.

Se tiver mais um tempo, gostaria de fazer um comentário com relação à ZER. Entendo as questões que vocês estão colocando com relação à ZER, mas o Plano Diretor traz a ZPR, que é Zona Predominantemente Residencial, que talvez atenda a vocês. Eu só queria pedir: não mexam em todas as ZERs. Não é todo mundo que não gosta de ZER. Nós gostamos

muito da nossa ZER e não queremos comércio nela. Por favor, não atinjam todos; atinjam só a ZER de vocês na Lei de Zoneamento.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Rui Alves Barreto.

**O SR. RUI ALVES BARRETO** – Boa tarde à Mesa Diretora, senhoras e senhores.

Represento a Sociedade Amigos da Cidade Jardim. O problema que estou vendo aqui a respeito das ZERs é o seguinte: é que nós temos bastantes árvores, bastante verde plantado, podemos dizer que somos praticamente o pulmão da Cidade. Se essas áreas não forem preservadas como devem ser vai causar um problema muito sério à saúde dos habitantes deste município. Então eu acho que elas devem ser preservadas o máximo possível. Principalmente nesses planos de mobilidade, onde vão passar os corredores, não poderão ser tocadas essas ZERs, que são estritamente residenciais.

Na questão da outorga onerosa, em todas as reuniões que assisti quase todos os participantes foram contra a outorga. E uma das principais razões foi a questão da mobilidade urbana. Vemos, por exemplo, grandes centros como Nova Iorque, Paris, Londres, Berlim, com linhas de trem e de metrô em muito maiores quantidades do que em São Paulo.

Então acho que nossas linhas de Metrô têm de ser urgentemente privatizadas para que os investidores particulares investissem maciçamente nessa questão necessária para nossa Cidade. Enquanto isso não ocorre, não podemos intensificar essa campanha de adensamento demográfico. Precisamos primeiro criar mobilidade e depois então pensar em adensamento.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Tem a palavra o Sr. Jorge Iffrain.

**O SR. JORGE IFFRAIN** – Bom dia a todos. Meu nome é Jorge Iffrain, sou do Movimento Santana Viva, que está catalisando colaborativamente o plano de bairro de Santana. Aproveito para convidar a todos - toda primeira segunda-feira do mês fazemos

nossas reuniões às 19h – para próxima reunião, no dia 02 de junho, no auditório do Marillac, Rua Voluntários da Pátria, 1653. Vamos ter – espero - duas presenças ilustres. Um deles é o Herbert Sut que está convidado e ainda não confirmou. E outro, o Gustavo Partezani, Superintendente da SPUrbanismo, que vai falar sobre o Arco Tietê.

Quero também dizer que temos uma grande conquista, que é o nosso corredor verde com ciclovia. Conseguimos lutar contra um gradeamento na Av. Cruzeiro do Sul, que foi objeto de matéria na revista *Veja São Paulo*, do dia 12 de março. Agradecemos publicamente, conseguimos um abaixo assinado com 1.200 assinaturas, oito Vereadores, deles três estavam aqui, Aurélio Nomura, Ricardo Young e Police Neto. Essa é uma conquista da população e de todos.

Também sou do Conselho de Desenvolvimento Local Fecomércio e da Rede Social Zona Norte. Meu objetivo aqui é pedir uma alteração no PDE. São dois pequenos textos em que não se retira nada, apenas torna mais clara a função do conselheiro participativo. A maioria das posições apresentadas nas audiências, quando pertinentes - porque muitas não são, por exemplo, ontem falaram até sobre greve aqui no microfone - dizem respeito à camada do ambiente. Ou seja, fala do que e onde, enquanto estamos procurando, apesar de simples, falar em um nível que considero acima, que é o nível do como, que é do modelo.

Então pensamos que o Conselho Participativo Municipal tem um potencial de transformação do nosso presente, porque ele reconectou o Poder Público e a sociedade civil. São 1.125 lideranças que hoje fazem essa capilarização. E as manifestações de junho deram essa mensagem que foi captada pelas nossas autoridades. Os planos de bairro são a melhor forma de trazer o planejamento urbano ao nível do cidadão. Ou seja, que ele influencie no seu futuro.

Então o que eu queria colocar aqui? Essa solicitação foi protocolada no gabinete do Vereador José Police Neto; autor da emenda original do Conselho Participativo e um dos grandes defensores, talvez o maior, dos planos de bairro; e no artigo 301, ele diz: “Os

Conselhos Participativos Municipais ou os Conselhos de Representantes da Subprefeitura, quando esses vierem a ser substituídos, têm como atribuições, entre outras coisas: 1 – Acompanhar no âmbito do território da Subprefeitura a aplicação do respectivo Plano Regional e dos Planos de Desenvolvimento de Bairro e da ordenação e disciplina do parcelamento e uso e ocupação do solo.”

O que estamos pedindo para acrescentar? A frase: “Participando ativamente de todo o processo de elaboração dos mesmos.” Porque aqui fica explícito que o Conselheiro Participativo tem o dever, entre as suas atribuições, de estar nos Planos de Bairro e de estar na discussão do Plano Regional.

E no artigo 324, o acréscimo de um parágrafo – que seria o quarto. “Os Conselheiros Participativos deverão participar da elaboração dos Planos de Desenvolvimento dos Bairros nos Distritos para os quais foram eleitos.” Isso quer dizer, naquele Distrito, pelo qual foi eleito, ele tem obrigação de participar. Nos demais, ele participa onde quiser.

Há 96 Distritos, cada um, em média, com 12 Conselheiros. Dessa forma, teremos 12 núcleos de lideranças discutindo e catalisando o Plano de Bairro. O potencial de transformação disso é imenso.

Vou protocolar o ofício, que tem o número 008/2014-MSV. Vou deixar com a Mesa.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Com a palavra o Sr. André Auge, o último orador inscrito.

**O SR. ANDRÉ AUGÉ** – Boa tarde a todos. Boa tarde à Mesa. Como parte da iniciativa privada, construo prédios de um padrão médio e quero falar a respeito do valor da outorga onerosa.

Fiquei assustado, digo até amedrontado, com o valor da outorga onerosa no substitutivo. Temos de tomar um pouco de cuidado, porque ela pode prejudicar de três maneiras, a meu ver. Num primeiro momento, vai aumentar o custo da construção como um

todo. Indiretamente, isso será repassado ao comprador e vai acabar favorecendo as pessoas mais favorecidas e prejudicando as menos favorecidas. Segundo é que, conseqüentemente, as menos favorecidas vão acabar indo para a periferia ou para algum lugar que seja mais barato. O acesso será mais dificultado, em minha opinião. Claro, não quero causar nenhuma polêmica. Terceiro é que inviabiliza muitos projetos, até para um pequeno construtor, que tem uma margem pequena, fica muito difícil e acaba incentivando a procura em outros Municípios para tentar algo, porque fica mais fácil.

Agradeço a atenção de todos.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Com a palavra o Vereador Ricardo Nunes e, em seguida, o Vereador Ricardo Young, o Dr. Maurício e o Vereador Nabil Bonduki.

**O SR. RICARDO NUNES** – Agradeço a presença do Dr. Maurício, do Srs. Weber e Pedro e dos Vereadores Milton Leite, José Police Neto, Nabil Bonduki, Ricardo Young e Sandra Tadeu.

Tenho mais a falar, mas como só tenho cinco minutos, vou direto ao foco central. Quando a Dra. Dora falou que aqui o assunto é só sobre outorga, não é. Esta é a audiência pública da Comissão de Finanças, junto com a Comissão de Política Urbana, então, todos os aspectos da área de finanças do Plano Diretor são para ser tratados nesta reunião, inclusive a questão da outorga.

Temos algumas considerações voltadas a essa questão que engloba a parte de Finanças. Entendo que a Finanças fala da saúde financeira da Cidade, da geração de emprego, da geração de renda, da geração de impostos para a Cidade poder sobreviver. Existe um item que já comentei ontem, mas muito rapidamente, e hoje gostaria de deixar bem registrado nesta audiência pública, que é a do mérito com relação às quatro Operações Urbanas que acontecerão na cidade de São Paulo.

O Plano Diretor prevê as Operações Urbanas Mooca-Vila Carioca, Arco Tietê, Jurubatuba e Vila Leopoldina-Jaguapé. O que entendemos? É importante ter um critério de

como ocorrerão essas Operações Urbanas e entendo que o melhor critério é que ocorra, primeiro, a Operação Urbana numa região de maior vulnerabilidade social. Que tenhamos um critério de vulnerabilidade social e nessa escala sejam realizadas as Operações Urbanas. Ou seja, a região que tiver maior vulnerabilidade social será a primeira e assim sucessivamente. Isso é de suma importância. Tenho certeza de que todos compreenderão, porque é justo com a Cidade e com a população de São Paulo.

Outro ponto que preocupa bastante é que hoje estamos com um Orçamento de 50 bilhões, uma dívida de 54 bilhões...

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Vereador Ricardo, V.Exa. me concede um aparte? Quero entender essa questão.

**O SR. RICARDO NUNES** – Então, desconta meu tempo.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Vou descontar. É só um aparte, porque quero entender vossa formulação.

V.Exa. está dizendo sobre a vulnerabilidade social como critério para estabelecer qual será a primeira Operação Urbana. Uma Operação Urbana nasce e não finda num prazo determinado. Quer dizer, queria entender quando é que posso iniciar a segunda, a terceira, como a Água Branca que começou há um tempo enorme, modificou-se; então não pode fazer a Água Espraiada? Quero entender a lógica para poder colaborar, é isso.

**O SR. RICARDO NUNES** – Ótimo. Vereador Milton, o que acontece? Vou dar um exemplo. Não sei qual dessas quatro regiões seria a mais rica. Imagino que seja a Mooca-Vila Carioca. Acho que não seria prudente aprovarmos, nesta Casa, a Operação Urbana Mooca-Vila Carioca; uma região que tem escola, creche e não tem índice de vulnerabilidade social baixo; em detrimento de uma região pobre. Porque a Operação Urbana é importante para o setor imobiliário, mas é mais importante para a Cidade no que ela retorna, que é o valor do Cepac, que serão devolvidos como obras de infraestrutura, inclusive para criação de creches e UBSs.

Pensando nessa captação do recurso do Cepac, seria justo para a Cidade, que a primeira seja a que tem o índice de vulnerabilidade social maior. Não impede que logo em seguida ou que enquanto essa esteja em andamento, não precisa estar concluída, seja feita outra. Não é justo deixar aberta as quatro opções e que o interesse econômico, e tão somente o interesse econômico, prevaleça em detrimento da questão de vulnerabilidade social de cada região. Pode ter um *lobby* para que uma dessas quatro seja a primeira e, por conta de interesse financeiro e nós, como representantes do povo, eleitos aqui, nós deixamos uma ferramenta para garantir que seja realizado primeiro a que tenha vulnerabilidade social maior.

Acho que é importante e você, que eu conheço, que é lá daquele fundão e que trabalha numa região que é carente e pobre, vai entender da importância.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** - Vereador, só concluindo, eu entendo. Veja, só podemos saber o alcance dessa mesma operação, se é que eu posso assim colocar, quando nós tivemos a discussão dela já, na implementação da lei, discutimos o perímetro expandido, que é o alcance que nós daremos à implementação dos investimentos.

Não dá para definir o perímetro, a poligonal fechada de arrecadação não é a mesma de investimentos. A poligonal de investimentos transcende um pouco, vai além. É o caso típico que fizemos na Operação Urbana Água Branca: ela tem uma mancha e um perímetro de investimento, a poligonal de investimentos, ela foi buscar as áreas que mais demandam fora.

Por isso que estou dizendo, não entendi o critério. Se nós temos uma região, uma poligonal, está lá a operação urbana, não dá para dizer que aquela é mais pobre ou mais rica. É a poligonal do perímetro expandido que vai definir o nível de vulnerabilidade social e econômica que teremos de fazer. Não dá. Temos que discutir caso a caso e esse alcance, é isso o que eu imagino.

Até entendo a preocupação de V.Exa., mas não seria... Entendo que no objeto da discussão de todas essas leis, onde encontraríamos os possíveis investimentos decorrentes da

mancha de arrecadação da operação, é que nós podemos definir. Porque senão como que vamos saber se posso ir mais para lá. Não é fixado em lei, nós que vamos fixar essa poligonal de investimentos, o chamado perímetro expandido. É isso, Vereador.

Concluindo, Vereador?

**O SR. RICARDO NUNES** - Não, calma. V.Exa. tomou meu tempo todinho.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** - V.Exa. falou por sete minutos, deduzindo o tempo de um minuto e meio meu.

**O SR. RICARDO NUNES** - Não, V.Exa. falou mais do que eu. É rapidinho.

Tem algumas questões, como não vou ter muito tempo, mas só sobre esse assunto que acho importante. É lógico que o detalhe, qual vai ser o perímetro, mas o conceito é importante, de se fazer uma operação numa região mais carente. Tem que ter um conceito. Não se pode deixar as quatro operações urbanas à mercê, sem um critério, senão vai prevalecer só o interesse econômico. Penso que era importante isso.

Temos uma situação bastante – aproveitando que é uma audiência pública da Comissão de Finanças - lembrando que temos 50 bilhões de orçamento para este ano, 54 bilhões de dívida, arrecadação do ISS, em 2012, foi de 9 bilhões, a nossa contrapartida de ICMS foi de 7 bilhões, ou seja, está mais do que provado numericamente que o que vai fazer esta cidade virar – pode-se fazer um milhão de HIS se não tiver recursos não vai fazer habitação; pode ter um monte de demanda de UBS, se não tiver recursos para a Cidade...

Nós temos que entender o Plano Diretor preservando as empresas aqui, o comércio e os empreendimentos. A questão polêmica, por exemplo, do aeródromo, existe uma disputa do aeródromo em São Paulo, ou lá não sei onde. Se o aeródromo for feito em São Paulo gerará 15 milhões só de ISS, por ano. É melhor gerar em São Paulo, ou em São Roque, ou em outros locais? Temos que deixar uma situação de que a questão financeira é importante para que as sociais ocorram.

Aquele fundão que tem lá para depois da Capela do Socorro e Parelheiros,

estamos falando para trazer emprego. Ontem eu escutei o Vereador Ricardo Young falando que tem que trazer a periferia para o Centro. Aí tem que fazer uma mágica. Imagine pegar só o cantinho do CEU e trazer para o centro, não cabe. Não tem jeito. É complexo. Precisamos levar o emprego para os locais onde as pessoas residem.

Em Parelheiros, são 180 mil pessoas, o pior IDH da cidade de São Paulo e isso precisa ser considerado. Nós ficamos num debate aqui sem considerar as pessoas, conta os tico ticos, conta o não sei o que, mas quantas pessoas desempregadas, quantas sem emprego que tem que por comida dentro de casa.

Penso que deveríamos tentar discutir melhor a caracterização do fundão, porque tem que por emprego lá, não tem como tirar aquelas pessoas para vir para cá, até porque vocês não colocaram nenhum eixo de transporte para aquela região. Ela chega num ponto e para. Em Embu-Guaçu tem 70 mil habitantes, em Parelheiros 180 mil. Então, está segurando emprego, não leva a forma de as pessoas virem trabalhar, existe uma lacuna grande para discutir aquele sul da zona Sul, aquele fundão sofrido que eu amo tanto.

Obrigado, Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** - Penso que podemos discutir a zona Sul, vamos discutir com o Vereador relator, vou querer entender como que ele colocou alguns outros. O Executivo colocou, por exemplo, áreas de influência em cima do córrego, dentro da margem proibida pelo Código Florestal. Tem muita coisa para discutir. Tenho mais de 200 apontamentos que são conflitantes.

Mas não vamos corrigir, precisa ser um debate. Envio por escrito, o verbo entende, corrige, retira. Não dá para aceitar área de influência em cima de córrego e manancial, com área APP.

**O SR. RICARDO NUNES** - Só para concluir, no artigo 13, foi muito polêmico aqui, está mais do que claro, Nabil viu isso, ficou polêmico, precisa discutir melhor. Considerar algo que o senhor falou. Só queria repetir as palavras que conversamos aqui do lado: não dá para

discutir genericamente a questão de ZER, na cidade de São Paulo. É específico de cada uma. Nós temos que considerar aquelas ZERs que foram descaracterizadas. As que mantêm a caracterização pode manter, mas tratar desse assunto dentro dessa realidade da Cidade.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Ricardo Young, sei que pedir cinco minutos para V.Exa. é difícil, mas estou clamando que seja. Serei democrático com V.Exa.

**O SR. RICARDO YOUNG** – Eu me esforçarei, garanto.

Quero cumprimentar o Promotor Maurício Lopes e os representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Sr. Weber Sutti e de Finanças, Sr. Pedro Ivo. Agradeço a convocação desta audiência pública, temos presente os Vereadores mais especializados nas questões financeiras, relacionadas ao Plano Diretor.

Eu gostaria de trazer um tema que não vejo sendo debatido na Casa, embora tivesse a oportunidade de falar com o Vereador Nabil pessoalmente a respeito, embora ele tenha sido receptivo, não vejo movimento ainda nessa direção, que é a questão das indenizações relacionadas ao alinhamento dos eixos viários e às regiões de adensamento.

Obviamente, o grande problema que nós temos aí, é que aqueles que vão ser desapropriados, sejam áreas residenciais ou comerciais, não conseguirão capturar nas suas indenizações as melhorias futuras que essas benfeitorias trarão, tanto para as áreas de alinhamento como para aquelas de adensamento.

Isso é muito curioso, porque nas operações urbanas existe uma fórmula que garante que essas indenizações capturem esses benefícios, mas no Plano Diretor existe a sugestão de se remunerar essa população desapropriada, transferindo, na indenização, parte do potencial construtivo. No entanto, numa emenda preparada com muito cuidado nesta Casa para a Lei dos Alinhamentos, embora tenha havido uma receptividade inicial do Líder do Governo, foi rejeitada pelo Executivo.

Então, nós estamos numa situação muito curiosa: nas áreas de desenvolvimento urbano, das operações urbanas, temos uma fórmula que captura essas benfeitorias,

diminuindo o prejuízo daqueles que serão desapropriados e, no Plano Diretor, existe a promessa de uma fórmula que contemple parte dessas indenizações, com a transferência de potencial construtivo.

Mas, no Plano Diretor, só se beneficiarão da transferência do potencial construtivo aqueles que tiverem áreas remanescentes a serem posteriormente comercializadas. Temos um vácuo muito perigoso, porque aqueles que serão desapropriados terão perdas enormes, seja pela avaliação do valor venal, ou seja, pela avaliação do ITBI, e quem capturará os benefícios desse investimento gigantesco serão as incorporadoras que construirão nessas novas áreas, tanto as alinhadas quanto às de adensamento.

Essa é uma área obscura que eu gostaria de ver se conseguiríamos aqui algum esclarecimento, seja do Nabil, seja dos representantes das Secretarias.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Obrigado Vereador Ricardo Young. Dr. Maurício o senhor quer falar agora ou depois do Weber?

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Então, tem V.Sa. a palavra, Dr. Maurício, que nos honra com a sua presença.

**O SR. MAURÍCIO LOPES** – Obrigado pela deferência de sempre, pelo carinho que sempre recebo nesta Casa. Falo em nome agora de toda Promotora de Habitação e Urbanismo. Tivemos ontem uma reunião muito importante na Promotora e expressei a preocupação que temos, todos nós, com as emendas que podem ser apresentadas regimentalmente, no momento da votação final do projeto.

O Ministério Público não pretende, de maneira alguma, absolutamente, procurar retirar do Parlamentar, retirar desta Casa, nenhuma atribuição que seja própria, que seja específica da liberdade do Poder Legislativo. Mas olhamos também com preocupação para aquilo que pode entrar no último momento, sem que tenha sido objeto de participação popular

ativa desde o começo.

Nós temos um projeto de lei de iniciativa do Poder Executivo, lá de traz, temos um projeto substitutivo, depois de cinquenta e tantas audiências, reuniões, seminários, enfim; tivemos, a partir do substitutivo, um volume outro, enorme também de audiências públicas, com ampla participação popular, tivemos um debate sempre produtivo, sempre participativo.

O Ministério Público não gostaria de ver que essa participação, que desde o começo se fez presente de um modo muito intenso, firme e definitivo em relação ao Plano Diretor, seja objeto de desconsideração no último momento da votação, em segundo turno desse projeto de lei.

Então, nós temos uma atenção, os olhos profundamente voltados para isso que significa o instante derradeiro, o instante final, da votação deste projeto.

O Ministério Público pede a compreensão, o respeito de todos os membros desta Casa, não é outra coisa que não o motivo principal de tudo isso, que é a opinião, a participação, o respeito à soberania popular que é uma cláusula da Constituição Federal, que tenhamos condições de, ao aprovar esse projeto de lei, na sua votação derradeira, de estabelecer um amplo respeito a tudo aquilo que foi o debate com a sociedade. Que não tenhamos emendas que não tenham sido objeto, que não tenham sido corporificadas numa demanda, numa aspiração e numa pretensão da sociedade, neste último momento.

Obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Dr. Maurício, penso que a vossa fala vem no entendimento deste Parlamentar também, não sei os demais. Penso que devemos colher as emendas dos Srs. Parlamentares, devemos publicá-las, fazer a discussão do Plano Diretor, construir o substitutivo, não encerra a discussão. Em seguida, abre-se 15 dias para a sociedade debater essas emendas, que tenha, se necessário for, audiência para debater essas emendas, para que sejam colocadas todas à luz do dia, e aí sim, deixando em aberto, porque será construído um substitutivo e em cima desse substitutivo, o projeto final e das emendas,

após isso, após a sociedade tomar conhecimento, as Comissões que desejarem chamem as audiências públicas, só após essa ampla discussão, faremos a votação.

Penso que num Plano Diretor que antevê uma perspectiva futura de longo prazo, não se pode apresentar emenda na forma regimental, que é legal, mas eu não entenderia legítima com a sociedade, neste momento, porque trata da vida da sociedade.

Apareceram em emendas, teremos então que publicá-las, dar conhecimento, debate-las e aí sim - debater as emendas, boas ou ruins, o critério de discussão com a sociedade é que poderá norteá-las -, após 15 dias de intenso debate, a sociedade participando, estaremos prontos para votar.

É preciso mostrar para a sociedade que está fazendo isso, por isso e por aquilo. Não dá para votar emenda na forma regimental o substitutivo que aparece na última hora. Apesar de ser legal não será legítimo do Poder Legislativo para com a sociedade.

Não vejo. Isso hoje não fica de pé, nesta Casa, se não for construir dessa forma. Por isso, estamos falando para o Nabil que é preciso reabrir os prazos, após as audiências, para captarmos tudo o que foi feito. Encerradas as audiências, fazem-se as emendas, constrói-se o substitutivo, e aí sim, dá-se publicidade a eles, debate sobre eles, chama a sociedade também para debater e aí vai para a votação. Já é de conhecimento público, não tem espaço num Plano Diretor para a forma regimental de projetos comuns, na forma de tramitação comum nesta Casa.

Passo a palavra ao Weber que pediu para falar. Após a sua fala, o Vereador Nabil. Responda primeiro, Weber, todas as questões formuladas pelos contribuintes, pela sociedade que aqui esteve. Também na manifestação da palavra do Maurício e da minha que coloco aqui a respeito dos prazos de discussão. Dr. Maurício colocou essa fala, acho que é essencial para o bom andamento dos trabalhos desta Casa.

**O SR. WEBER SUTTI** – Agradeço a palavra, vou acabar com essa questão que penso que montei aqui. Não vou responder todas as perguntas, mas vou tentar fazer um

apanhado das principais questões.

Em relação ao que o Vereador Ricardo Nunes falou da operação urbana, no Plano Diretor hoje já tem a previsão do perímetro expandido, há um percentual de 25% para habitação de interesse social. Penso, Vereador, que visa garantir a aplicação e a redistribuição da renda necessária. Acho que essa é uma preocupação que nós conseguimos implementar, com a colaboração e contribuição de todos os Vereadores desta Casa na Operação Urbana Água Branca e que nós trazemos agora como uma diretriz do próprio Plano Diretor.

Em relação ao que o Vereador Ricardo Young falou das indenizações, estamos trabalhando na ideia da transferência do potencial máximo do lote, para fazer um acordo, uma desapropriação amigável. A ideia é, cada vez mais, garantir que essas pessoas tenham as condições necessárias para se realocar na cidade. Não queremos construir infraestrutura que expulse população nas áreas que precisam da infraestrutura. Talvez caiba deixar isso explícito de maneira mais clara no texto, porque a intenção sempre foi essa. Essa foi uma diretriz que o Prefeito nos deu: “Eu quero permitir que a outorga onerosa possa também beneficiar o pequeno proprietário que vai ser desapropriado”. Então a transferência de outorga está prevista para isso – se não me engano, no art. 117. Talvez seja o fato de dar mais clareza a essa questão.

André Alger (?) também falou da questão do pequeno construtor.

Essa é a nossa preocupação. E nós queremos criar um produto incentivado na outorga onerosa que é o do pequeno construtor, para que possa dialogar com as necessidades da cidade, e creio que isso esteja contemplado no Plano Diretor.

A questão que o Rafael apontou, de o mapa ter sido apresentado antes: esse mapa foi apresentado antes. Esse mapa não teve a ressonância antes, porque tinha-se o interesse, e de uma disputa política legítima entre atores da sociedade de se criar uma cultura de que estamos liberando tudo. Não é verdade. Foi dito em todas as audiências claramente que havia uma redução disso. Mas que bom que agora está aqui de novo e isso está sendo assimilado. Esse debate também está ficando mais claro. O que estamos falando com esse Plano Diretor é direcionar uma coisa que estava dispersa na cidade e direcionar o que entendemos que é mais

adequado nas áreas que já possuem ou que virão a ter uma infraestrutura de transporte adequada.

Na questão do Fernando, de ZEIS *versus* indústria, eu entendo que numa área industrial demarcada como ZEIS está garantida a atividade industrial, e é positivo, porque o proprietário que aluga aquele terreno para a indústria sabe que no dia que aquilo deixar de ser indústria terá de ser habitação de interesse social. Isso porque hoje a indústria não consegue competir com o mercado imobiliário. Então garantir que aquilo, e áreas privilegiadas de infraestrutura, caso deixem a atividade industrial, que gera empregos, passem a cumprir uma responsabilidade social de distribuir infraestrutura lá instalada com a população de baixa renda. O que estava acontecendo é que áreas industriais estavam sendo reformadas, expulsando-se a indústria e o emprego, para se tornarem habitação de médio e alto padrão. O que esse Plano Diretor tenta fazer é garantir justamente o contrário: que a indústria fique. Ela pode reformar sem alteração de uso. Se um dia deixar de ser indústria, aí vai se tornar HIS. Isso para a indústria, do meu ponto de vista, é uma segurança a mais, e não um desincentivo. O proprietário de terra sabe que no dia que a indústria sair aquilo se torna HIS, por isso ele vai querer manter aquela indústria lá. Então talvez o que tenhamos que trabalhar melhor no zoneamento é a definição de ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico –, que está no Plano Diretor, que tem ser para garantir as indústrias e os empregos industriais na cidade também. Então talvez caiba trabalhar um pouco melhor no zoneamento, algo que também está no radar da Secretaria. Vale dizer que a Secretaria não trabalha, sob nenhuma hipótese, com uma desindustrialização de São Paulo. Trabalhamos, sim, com a manutenção dos empregos, inclusive os industriais, e com uma modernização das nossas plantas de produção na cidade.

O Fábio abordou questões bem relevantes. Na questão do mapa e do texto, Fábio, vale dizer que estamos trabalhando com mapas com uma precisão muito maior. Disponibilizamos todos os mapas em formato aberto desde o início do processo. A ideia de se ter um mapa bem definido e numa escala adequada é para garantir que a transcrição de texto, que às vezes pode falhar, não se contraponha ao mapa. Hoje, os maiores problemas que temos na cidade – e eu presido, na suplência, a Câmara de Técnica de Legislação Urbanística – é discrepância entre mapa e texto. Então se tivermos um mapa bem definido e na escala adequada, eu não sei se é necessário o texto. Também não cortamos, em nenhum mapa, a exceção de ZEIS, as quadras. Não cortamos quadras. Que o grande problema é que se cortava uma quadra, com vários lotes internos, na diagonal. “Meu lote está dentro ou está

fora?” “Está meio dentro”. O que é meio dentro? Então, todos os mapas elaborados de macroárea, macrozona, respeitam os limites de quadras, passam pelas vias, para garantir uma precisão e uma transparência para o controle social, que é fundamental para a implementação do Plano. Essa é uma preocupação, o cerne do trabalho que fizemos e que queremos reproduzir no zoneamento. Por fim, a questão falada pelos Vereadores Police e Milton, relacionada à questão do cálculo.

Falamos que tem de ser um instrumento urbanístico, mas que não tem de ser fiscal, mas falamos que tem de arrecadar para fazer obra. É que nem multa: eu não trabalho para arrecadar multa, eu trabalho para que todo mundo siga a lei. Se eu não arrecadar nada de multa, e a fiscalização tiver sido eficiente, é porque eu cumpri o objetivo da lei. Em relação à outorga onerosa, eu trabalho com a ideia de arrecadar o menos possível, mas que se produza a cidade que queremos. O que temos de discutir aqui é o que queremos incentivar e onde. Se todo mundo produzir onde entendemos que é adequado produzir, e as unidades que entendemos que é adequado produzir, que bom que arrecadamos pouco. Arrecadar pouco na outorga onerosa pode ser sinal de estarmos construindo a cidade que queremos. Temos de discutir se os fatores de planejamento e sociais estão adequados. A base de cálculo da outorga deve ser o valor do terreno de mercado. Isso dá segurança. O PL 688 trabalhou com uma fórmula que estava em cima da PGV, e trabalhamos com uma fórmula bem baixa porque estávamos considerando a revisão da Planta Genérica de Valores. Aí depois a PGV, como todos sabemos aqui, está completamente defasada. Então consideramos a planta genérica aprovada, mas que está judicializada. Aí a planta fica no patamar que está hoje. A judicialização não aceita a PGV. Não vamos conseguir cobrar, não vamos conseguir induzir urbanisticamente a cidade que queremos. Aí depois de amanhã tem uma paulada na PGV, e o mercado se desestabiliza. Isso, sim, traz insegurança para o mercado. Então trabalhar com uma tabela que se pautar em cima do valor do mercado assegura a segurança do próprio mercado. As oscilações, com um limite, que o Vereador Police falou, e com o qual estamos de total acordo, porque ninguém aqui quer deixar ninguém na beira do abismo, com a faca no pescoço. A questão é que a garantia da justiça social está em ter o valor real. O problema hoje de o valor de mercado estar descontrolado é porque ele está desatrelado dos impostos. Então eu tenho um valor de mercado que só me convém quando eu vou realizar – eu não pago imposto sobre ele, não pago ITBI. O valor de mercado só vale na hora de vender, porque não vale para nada. Esse é o problema da cidade de São Paulo. Se começarmos a trazer o valor

de mercado para a discussão dos impostos, todo mundo vai começar a perceber que o valor de mercado deu um salto, talvez artificial, no valor do terreno. Hoje, tem grandes especuladores. É quem têm a terra e que fica segurando para vender no momento que convier. O imposto é superbaixo, então não interessa vender a terra. Fico lá pagando o meu imposto. Falha também da Administração Municipal, que até hoje, em que pese a lei do Vereador Police Neto, e de outros Vereadores, não implementou um instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsória dos lotes, que estão à beira de serem colocados de fato em implementação. Quer dizer, também não houve pressão sobre esse proprietário, e isso é um fato. Mas é uma questão importante.

Digo com tranquilidade que o Executivo está 95% seguro de todas as fórmulas de outorga, tabela de referência apresentada. “Ah, não está 100% seguro?” Seria arrogância. Tem coisas que podem ser aprimoradas. Temos segurança na implementação desse instrumento como indutor urbanístico, que pode ser aprimorado, e daí esses 5% temos de trabalhar e fazer isso. Se não conseguimos nos comunicar e transmitir os dados necessários, que façamos.

Agora quero colocar uma questão, que dialoga com o que o Fábio disse, com o que Vereador Milton disse, com que o Ministério Público disse. A gente tem de saber da urgência, a urgência da aprovação do PDE não é do Executivo. Essa lei está em discussão na cidade há mais de um ano, desde março do ano passado. Não estamos com pressa, não queremos nada açodado, pelo contrário.

A Operação Urbana Água Branca, da qual todos os Vereadores participaram, foi um exemplo. Nada nela foi aprovado que não tenha sido debatido. Apanhamos, fomos criticados, mas na audiência pública. Quanto à ponte, houve audiência sobre ela; o plenário no dia estava lotado. Estava lá, participei de todas as audiências.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. WEBER SUTTI** - Vivemos momentos distintos de um mesmo processo. Lembro-me de discutir em audiência pública, dentro da Câmara, que teve a discussão, inclusive havia moradores e favor e contra a ponte. Eu fui até responsabilizado, naquele momento, como se a ponte tivesse sido obra exclusiva do Executivo. E para o Plano Diretor temos de garantir o mesmo processo. É nisso que esta Gestão acredita, esse é o nosso esforço pela transparência, disponibilizaremos dados, e assim temos feito e de maneira radical. Mas temos de ter consciência da urgência, que não é açodamento. Este ano, foram protocolados mais de 900 processos de novas edificações na cidade, com regras atuais, sem

pagamento de outorga, em locais colados à infraestrutura de transporte. Enquanto discutimos, as pessoas legitimamente, dentro da legalidade exercem o famoso direito de protocolo.

Temos de ter responsabilidade, a cidade está atrasada. A revisão deveria ter ocorrido em parte em 2007. Temos de ter a responsabilidade, quanto antes aprovarmos uma lei que reflita o pacto possível para a cidade, o quanto antes melhor.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Weber, quantos projetos foram protocolados?

**O SR. WEBER SUTTI** – Não é oficial, mas cerca de 900.

**P** – Em que período?

**R** – De janeiro até agora, e sem considerar o ano passado, que ainda é processo de discussão.

**P** – Eu sei, mas quanto foi o aumento?

**R** – Mais ou menos de 100%.

**P** – Deu então uma limpada, o que mostra que a sociedade que constrói está preocupada ou com medo do Plano, e não temos porque ter medo... Se aumentou em 100%, por que a pressa?

**R** – Vereador, se me permite discordar, isso reflete que a sociedade que empreende, que possui terrenos em que haverá restrições, está aproveitando agora para aprovar.

**P** – Está com medo.

**R** – Não é medo, não é medo, é exercer o legítimo direito de usar a legislação atual. O que a legislação atual está fazendo não é trazer o medo, a proposta está trazendo uma lógica. Quem sabe que, fora da lógica, há uma rentabilidade que, talvez, não tenha na nova, está aproveitando para – de maneira legal, legítima – buscar a rentabilidade da atual legislação.

Hoje, no mapa que eu mostrei, você não paga a outorga e edifica em CA 2,5 e 3. A partir da aprovação da lei, o que for miolo, de 1 para 2, pagará outorga e chegará no máximo em 2. Essa é uma mudança na lógica de produção da cidade.

**P** – Weber, então temos de corrigir a lei ruim que está em vigor?

**R** – A revisão da lei é para corrigir, no meu ponto de vista. O que o Vereador Police Neto falou, que o PDE de 2002 estava equivocado... Não, não é isso. É que no seu processo de tramitação entrou a Fórmula de Adiron, de maneira legítima, e o mercado se pautou nessa fórmula para produzir a cidade. Eu sempre falei em todos os debates, desde a primeira

audiência pública, que a Fórmula de Adiron gerou uma não-cidade, gerou uma cidade de grades e de muros, geralmente duplo para que o entregador de pizza não entre no condomínio.

Acho que a revisão do Plano Diretor é justamente a correção do que percebemos quando da implementação anterior, o que não estava adequado no Plano Diretor vigente. A correção da lei vigente é a revisão. Com certeza, Vereador Milton, daqui alguns anos teremos de rever essa lei que, com certeza, conterà coisas que não percebemos na hora da formulação. Essa é a beleza da democracia e do processo legislativo, onde o Executivo tenta contribuir da melhor forma.

Era isso que eu tinha a dizer, e agradeço pela oportunidade.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Weber, ainda há muitas coisas a serem discutidas. Você não falou da ZER, alguém falou da sua implantação. Houve duas formulações, uma favorável e uma contrária à manutenção do art. 13. Houve inscritos e gostaria de ouvir a manifestação do Executivo em relação a ZER.

**O SR. WEBER SUTTI** – Entendemos que a ZER é uma questão de zoneamento. Não houve proposta de verticalização dessa área, entendemos que é área ser preservada com baixa densidade, com grande arborização, mas temos de permitir, talvez, a questão de haver correção de usos permitidos. Essa é uma demanda social e eu acho que não é matéria exclusiva do Plano Diretor, pode ser tratada como zoneamento da maneira mais democrática possível.

**P** – Tudo bem, mas volto a insistir, o que está no artigo 13 do PDE, no Plano Regional eu não poderei modificar. Seria importante que na sua visão, que é uma visão diferenciada do que está escrito, ela preserve a ZER, que remeta a discussão para os planos regionais, que cada região da cidade discuta, pois, como está no texto, está engessado. Não estou dizendo que sou a favor ou contra as modificações em ZER, mas como está hoje não será possível. Queria que o Executivo falasse do assunto. Vamos ouvir o Nabil e também a Câmara vai discutir. Você está dizendo que vai ser no Plano Regional, mas isso não está no artigo 13, está engessado.

**R** – Vereador, não é no Plano Regional, é no zoneamento o meu entendimento. A cidade tem de ter uma lógica única de zoneamento, não pode haver uma lógica para cada região que, às vezes, são conflitantes. No nosso entendimento, é possível no zoneamento fazer a discussão.

**P** – Não, como está hoje no art. 13, não. Pelo PDE está engessado, você está

contrapondo o que lá está. No Plano Diretor, na redação, você vai judicializar... Ou abrimos, e vamos ouvir o relator e você, pois esse é debate que precisamos fazer. É preciso ser feito. E não estou dizendo que vou para lá ou para cá, estou presidindo os trabalhos.

É que houve debate sobre um ponto importantíssimo, sobre as ZERs da cidade: se vamos discutir no macro, como você disse; ou deixa na forma do art. 13, que não flexibiliza nada, não há possibilidade de discussão. Entendo que como está no art. 13 vai, de novo, parar na Justiça. Se formos dar vazão a qualquer discussão, é preciso que isso seja modificado.

Estou encerrado e passando a palavra ao Vereador Nabil. Queremos começar a discussão com o debate do art. 13.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Boa tarde aos Vereadores – Police, Milton, Ricardo Young e Sandra Tadeu -, cumprimento o Maurício, o Pedro Ivo e o Weber, grande companheiro que colabora em todos os debates, em todo processo de elaboração, de revisão, apoiando a nossa equipe na Casa, sempre com muita competência.

Bom, tem vários assuntos aqui. Eu queria também me desculpar por não estar desde o início da audiência pública. Eu estava num debate também sobre o Plano Diretor e por isso não cheguei. Mas tive um relato do que se passou aqui e quero fazer alguns comentários.

Em primeiro lugar quero deixar muito claro: sou o relator do projeto, mas o Plano Diretor aprovado em primeira votação na Comissão de Política Urbana, assim como o Plano Diretor de 2002, não é o Plano Diretor que eu elaborei sozinho. Algumas pessoas falam assim: “O Plano do Nabil”. Na verdade ele expressa uma contribuição. Sistematizei, discuti, debati, mas ele expressa a contribuição de muita gente, do próprio Executivo, dos vários vereadores, da Comissão de Política Urbana principalmente, mas também de outros, e também expressa um pouco, ou muito, do que veio do processo de debate público, e continua sendo assim. Acho que até mais agora, em segunda votação, vai expressar mais ainda a posição dos vereadores.

Em 2002, é importante que seja dito, o projeto que foi aprovado inclusive com aquelas emendas que mudavam o zoneamento (ininteligível) uma hora foram propostas por vereadores na época, e foi uma condição para a aprovação do Plano. De maneira nenhuma eu concordava com aquelas emendas, não com o conteúdo, mas porque não tinham sido discutidas, não se estava fazendo alteração de zoneamento no Plano de 2002, portanto não

cabiam aquelas emendas. Então quero deixar claro que nem sempre o relator... O relator tem responsabilidade, mas a responsabilidade pelo texto final é do conjunto da Casa, do conjunto dos vereadores.

Em relação à questão de emendas, Vereador Milton Leite e Maurício, acho importante a gente travar esse diálogo pelo seguinte: esse processo não pode ser infinito, quer dizer, se apresenta a emenda, se faz audiência pública, em função das audiências públicas se fazem novas emendas, se fazem novas audiências públicas... Eu acho fundamental dar transparência ao processo; é fundamental que os vereadores tenham tempo para apresentar as propostas, as emendas e que elas sejam publicadas e conhecidas, mas não podemos criar um processo infinito, porque emendas sempre geram modificações, modificações geram necessidade de novas audiências públicas. Temos que ter um horizonte.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Vereador Nabil, só um aparte. O que nós estamos dizendo é diferente, são duas coisas diferentes. Encerrada a primeira etapa de audiências públicas, os vereadores farão as emendas, que serão publicadas, debatidas com a sociedade só com a condição de suprimi-las, porque senão entra num círculo vicioso. Dá-se um prazo de 15 dias para se debater, não para os vereadores apresentarem novas emendas. Acho que o cronograma... Acho que não fui claro, O que se está procurando é dar transparência, não um processo interminável. Essa é a (ininteligível).

**O SR. NABIL BONDUKI** – Então estamos de acordo em relação a...

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Achamos que devemos findá-las. Encerrada a fase de audiências públicas, o parlamento produz as emendas, auscultada a sociedade como um todo; aí, sim, após a produção das emendas, dá-se publicidade a elas; agreguem-nas ou não ao conjunto do substitutivo, que é o substitutivo da Casa que será construído por V.Exa., que já de antemão, nas primeiras (ininteligível), com base nas diretrizes do PDE, haverá rejeitar a grande maioria, o que é comum. A partir daí nós podemos discutir e debater. As sugestões já estarão colocadas, a sociedade já terá sido ouvida. Será um complemento de inclusão ou não

daquelas que já serão de domínio público.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Então estou de acordo.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – É de domínio público. Não é infinito. É finito, só que tem que ser conhecido.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Perfeito.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Senão – só para esclarecer – alguém vem aqui e defende uma posição, outro defende outra, e nós não esclarecemos aqui qual é o caminho até agora. Então nós precisamos deixar claro. A sociedade vem e debate, mas quer respostas. Para onde é que nós vamos, vamos (ininteligível) ou não? É isso, Vereador. Nessa ideia de cronograma estabelecido estarão conhecidos. O que eu não concordo é fazer audiências públicas e estar cerrado para as emendas. Desculpe, eu tenho respeito por V.Exa., mas...

---

**O SR. NABIL BONDUKI** – Está certo. Mas de certa forma, Vereador Milton Leite, o que nós buscamos foi exatamente antecipar, porque essa grande quantidade de emendas... O texto já era conhecido. Claro que as audiências públicas podem produzir alguma novidade, mas o texto já era conhecido dos vereadores, tanto que 380 emendas foram apresentadas, poderão aparecer outras, eventualmente, nesse período, mas isso exige um tempo de análise, um tempo de conhecimento e também de firmar posições e chegar a acordos, porque muitas vezes tem emendas contraditórias que podem gerar um texto de comum acordo entre as várias partes, que acho que é o que nós temos que buscar na questão do Art. 13 e da ZER.

Acho que temos que buscar um entendimento entre as várias entidades, os vários vereadores, porque acho que está claro, em primeiro lugar, que existe uma diretriz... E acho que é o que estava no texto. Por mais que o entendimento possa ser diferente, o Art. 13 se refere a uma diretriz muito geral para a macrozona de urbanização consolidada. Então qual é a diretriz? É manter a ZER. Essa é a diretriz geral. Isso não quer dizer que eventualmente, numa rua lindeira à ZER que já é um corredor de comércio, de serviço, que não se possa acrescentar

outros usos, ou que se possa fazer alterações. Ou uma rua de trânsito muito intenso, porque isso está nas diretrizes inclusive da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, uma rua de trânsito muito intenso, onde passa transporte coletivo, que está no interior da ZER, que não se possa fazer uma adaptação. O espírito que está no projeto é manter a ZER, mas deixando eventuais possibilidades de introduzir outra questão que já está na nossa legislação. Quando a gente fala ZER, nós temos a ZER *stricto sensu* e temos os corredores lindeiros à ZER, o que já é previsto na nossa legislação. Eu tenho isso muito claro.

Então claro que podemos, se houver o entendimento de que esse artigo poderia eliminar qualquer possibilidade de alteração daquilo que tem hoje no zoneamento, fazer um entendimento para ter um texto mais claro, remetendo essa discussão para os Planos Regionais e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, em que essa questão pode ser tratada na sua especificidade.

E também se falou muito... Eu não estive presente, mas também tem ZERs com condições muito diferentes: tem as ZERs das antigas *City*, dos loteamentos *City*; outras são ZER com outro padrão de lote, com outro padrão de arborização; então tem uma diversidade na cidade que tem que ser tratada adequadamente.

Quero só fazer mais uma referência, complementando o que o Weber falou sobre outorga. Eu estudo isso há quase 40 anos.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Você tem isso de idade? Mas você não tem isso de idade.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Eu tenho isso de idade. A primeira vez que eu discuti isso foi em 1975, no curso que fiz com o Prof. Cândido Malta sobre solo criado, na época. Isso faz 39 anos, então não estou mentindo, não.

**O SR. RICARDO YOUNG** - Permite aparte, Vereador? Cândido Malta, na semana passada, disse que o senhor era realmente um aluno brilhante.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Isso é opinião dele. Mas realmente a gente discutia

muito isso. O pagamento pelo solo criado não é um tributo; ele é uma contrapartida por um uso mais intenso da cidade e deve gerar, como contrapartida, condições para que aquela própria região, ou a cidade como um todo, possa ter um padrão de urbanização melhor. Então, isso é uma discussão antiga, e estamos finalmente chegando ao coeficiente 1 da Cidade, o que dá um potencial muito grande, não só no que diz respeito à outorga onerosa, como também para transferência. O que significa transferência? Por exemplo, eu, em um parque, deixo uma área não edificada e transfiro o potencial para outra área mais adensada. É claro que, na hora em que conseguirmos o coeficiente 1 para a Cidade toda, vamos ganhar um recurso. Nós estamos criando um recurso para a Prefeitura, mas não é tributário, é um recurso urbanístico. E aí reintroduzimos no substitutivo o fator de planejamento. E o fator social já está colocado. Então, pelo fator de planejamento a outorga vai ser maior onde o uso for menos interessante, e é menor naqueles lugares onde se quer estimular. E o social é a mesma coisa. Por isso que o Weber falou que é possível se arrecadar menos. Se a Cidade dirigir, por exemplo, muitos empreendimentos não residenciais para Jacu-Pêssego, Cupecê, a outorga será zero para não residencial ali. E a cidade vai ganhar. Se fizer muita habitação social, também terá o coeficiente zero, fator social zero, que garantirá que aquilo se faça sem o pagamento. Agora, se fizer habitação de luxo, grande, em uma região muito cobiçada, vai se pegar mais. Aí o ajuste do fator é fino, e deve ser feito.

Acho que temos algumas emendas, algumas propostas da Câmara que são muito bem-vindas, como a do Vereador Police, por exemplo. Uma delas pode ser aperfeiçoada no sentido de estabelecer mecanismos de controle social para definir esse valor, esse cadastro de valor de terreno.

De maneira nenhuma, queremos inviabilizar a ação do setor da construção civil. Pelo contrário. O que queremos é que ela atue de acordo com os interesses da Cidade. Nesse sentido, Vereador Young, só complementando o que Weber falou, temos um mecanismo. Que a transferência do direito de construir das propriedades que forem desapropriadas não é só do

coeficiente máximo, mas com um fator. Há uma fórmula, não é de fácil entendimento, mas há um fator na fórmula de transferência, ao contrário de hoje. Hoje não há fator, é potencial construtivo versus valor venal. Transferência de potencial construtivo versus valor venal. Agora não, em todas as áreas de corredor vai se transferir o potencial máximo do terreno que foi desapropriado versus um fator que vai gerar um terreno virtual – no fundo é um terreno virtual – que a pessoa vai poder vender para um lugar que possa ser receptor dessa outorga. Acho que é um incentivo a mais. É uma alternativa à desapropriação.

Agora, a questão da desapropriação não é um problema do Plano Diretor. Existe Lei Federal. Aliás, há a Constituição Federal, e há uma Lei Federal de desapropriação que rege isso. A indenização tem de ser prévia e justa. Isso está na Constituição. Agora, sabemos que muitas vezes há disputa judicial entre o proprietário e o Poder Público na desapropriação. Mas o Plano Diretor não está querendo uma coisa nova. Desapropriação já existe, e há certas regras. Se a Prefeitura quiser desapropriar todas as áreas ao longo dos corredores de ônibus, ela pode desapropriar. A Lei de Alinhamento, que não está em discussão no Plano Diretor, cria a condição de que o proprietário, se edificar naquela área, que é onde há o alinhamento, não será indenizado pela construção. Então, ela é uma precaução depois do que aconteceu na Santo Amaro. Quando se fez o corredor, não havia condição de alargar a Avenida, e se criou aquela condição indesejável na Avenida Santo Amaro, porque há um monte de prédios construídos, e não foi previsto alinhamento previamente a eles.

**O SR. RICARDO YOUNG**– V.Exa. concede um breve aparte? Então, essa é a minha preocupação porque, se de um lado, existe nas operações urbanas um regime de indenização muito claro e, de outro lado, o Plano Diretor propõe o que o senhor está nos expondo, por que a Lei dos Alinhamentos não prevê nem um mecanismo nem outro? E as emendas apresentadas nesse sentido foram rejeitadas pelo Executivo.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Não, observe, isso está no Plano Diretor, não está na Lei do Alinhamento. Estou sem o texto aqui, mas depois podemos olhar juntos. No artigo de

transferência se fala explicitamente “transferência dos terrenos necessários para os corredores de ônibus, de Zepecs, que são áreas de proteção cultural, de áreas das Zepacs. São as três situações em que a transferência pode ser utilizada, e nessas condições especiais – vamos dizer assim.

Agora, o alinhamento, na verdade, define quais são os futuros alinhamentos nas avenidas onde serão feitos corredores de ônibus. Aí há uma discussão, que não está no Plano Diretor, se deve ser exatamente esse alinhamento ou outro. Essa discussão pode ser feita, e dialoga com os projetos dos corredores. Mas ela é preventiva. Nem quer dizer que, necessariamente, a Prefeitura fará um novo alinhamento na linha do projeto. Ela pode até, na hora de fazer o projeto do Executivo, precisar de uma faixa menor, mas é uma ação preventiva. E a transferência é uma possibilidade que poderá ser utilizada pelo proprietário.

Há aí outras discussões, não vou entrar nelas em relação a esse tema, como fundo de comércio. Sabemos que há muito comércio ao longo dessas avenidas, e isso precisaria de um tratamento especial. Precisaríamos melhorar muito nossos instrumentos urbanísticos. Por exemplo, de repente um comércio que está na beira da avenida poderia estar na própria avenida, depois da largada, inclusive no térreo dos edifícios. A ideia de que no novo alinhamento vai se verticalizar, vai se criar um térreo de edifício e ali poderia ser uma área comercial. Agora, é muito difícil ainda esse tipo de operação em que um comerciante, por exemplo, que está na beira da avenida atual depois possa se alojar no comércio do novo prédio. Mas isso seria o ideal, porque ele estaria com o comércio numa condição melhor da que tem hoje. São detalhes importantes.

Em relação à questão do Fernando, e peço desculpe não ter tido tempo ontem de responder a sua pergunta, em relação às ZEIS 3, o meu entendimento é o seguinte: as ZEIS 3 são áreas bem localizadas da cidade cujo perímetro é geralmente inadequado para o potencial que ela tem. Vemos muito isso no Brás, no Pari, onde temos vários quarteirões que às vezes tem um parcelamento do solo com pequenas glebas. Às vezes são indústrias, lotes pequenos.

Acho que para as ZEIS 3 poderem ir para frente terá de existir uma ação mais organizada do poder público com os proprietários para poder reaproveitar as áreas, só que priorizando Habitação de Interesse Social, mas não exclusivamente. Em todas as ZEIS, 20% são não comerciais; 20% do coeficiente 4 significa 0,8. Grande parte dessas áreas é bem localizada, mas ocupam o térreo do edifício e geralmente a taxa de ocupação é inferior a 0,8. Não falo de todas...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Podemos verificar. Não fui eu quem definiu as ZEIS-3. Muitas delas são datadas de 2004, da Lei de Ocupação do Solo, Planos Regionais e outras introduzidas neste projeto de lei. Alguns casos nós analisamos para fazer adequações.

Deixo claro que as ZEIS – como toda zona – serão objeto de discussão na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Ajustes finos poderão, deverão ser feitos por essa lei, mas não temos condições nesta Casa de analisar todo o conjunto da cidade. Aliás, a mesma coisa com o zoneamento. O zoneamento precisa chegar muito bem discutido, a Câmara não tem condições de analisar a cidade toda, cada terreno, cada situação. É importante então que os Vereadores participem das discussões dos Planos Regionais, da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Claro, chegarão casos de conflito, sempre haverá, mas o ideal é ter a situação o mais possível ajustada.

Por exemplo, o conflito de corredores em ZER - e o Vereador Milton estava aqui em 2002 e em 2004 – essa questão é uma loucura. São muitas áreas da cidade, as posições são radicalizadas, e se tudo vier para a Câmara nós vamos ter dificuldade para tratar. Alguns casos mais polêmicos podem vir à Casa, mas é importante que sejam equacionados previamente. O mesmo em relação à inadequações eventuais...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Acho que posteriormente podemos discutir casos específicos, mas vai ser difícil encontrar... Há muito poucas ZEIS, e vou falar o português claro.

Se somarmos todas as ZEIS para produção nova, em tese – ZEIS 2, 3, 4 e 5 – chegaremos a pouco menos de 30 km, isso numa cidade – e não vou falar de um milhão e meio de km, essa é a cidade toda, incluindo área não ocupada – com área estimada de mil km, temos 30 km. Isso dá 3% para produção nova de HIS. (Pausa) 0,3%? Não, não, são 3%. Se eu for só para as ZEIS, os que não são vazios urbanos periféricos vão chegar a mais ou menos 8 km, o que significa 0,8. Aí sim são 0,8%.

Estamos falando quanto às Diretrizes Gerais do Plano Diretor de em reverter à localização periférica da habitação, e oferecendo apenas menos de 1% para isso e com os problemas que você nos traz, que são reais. Então, temos dificuldades na cidade. É por isso que digo que há regiões que precisam ser reestruturadas, não vou particularizar, mas são regiões horizontais no entorno do centro. Elas precisam ser reestruturadas, preveem usos não residenciais na porcentagem, que não seriam muito menos do que há hoje, e ainda prevendo usos residenciais.

Vou citar uma situação para perceberem como elas são operacionalizadas. Não é preciso ir longe, vá até o Bom Retiro. Há, por exemplo, uma loja com um andar, no máximo com sobreloja, lugar de estoque. Sei disso porque a loja do meu pai era assim. E estão em lugares bem localizados. Você podia ter mais área comercial no térreo, na sobreloja e, em cima, habitação em que poderiam morar os trabalhadores locais. Portanto, o potencial de crescimento é grande. Agora, como operacionalizar não é uma questão simples. Por isso previmos em ZEIS -3 áreas de intervenção urbana. Significa pegar oito quarteirões numa bairro desses e fazer um plano de reestruturação. Poderia ser feito com a participação dos proprietários, que receberiam então essa área construída, e o poder público entraria com recursos para a construção de Habitação de Interesse Social, outros empreendedores poderiam entrar na construção de habitação de outro padrão. Com isso, viabiliza-se uma reestruturação. Essa questão é importante e difícil para cidade. Para isso precisaríamos de uma agência de habitação, de urbanismo, um misto de COHAB com SPUrbanismo, que

funcionassem com agilidade. Esse caminho é interessante para a cidade.

Quero agora falar da proposta do Ricardo Nunes. Recebi a sua emenda. Assim como o Vereador Milton Leite, fiquei surpreso. Realmente não temos como definir qual é a área de maior vulnerabilidade. O importante é dizer que em toda Operação Urbana tem de haver área de vulnerabilidade que receba parte dos recursos. Por isso o conceito de perímetro expandido, introduzido inicialmente pela Operação Urbana Água Branca – agora previsto nas demais – não vai acontecer. Define-se então a área de operação urbana, aonde vai haver uma produção privada, que vai gerar receita, e parte dela será aplicada naquela área. Por outro lado, as quatro operações, nós precisamos e a elas daremos prazo. Será um prazo de dois anos, no máximo. E a Secretaria, junto com os Vereadores, o mais rápido terá de se fazer.

A Operação Urbana Mooca – Vila Carioca está pronta, tem de vir o mais rápido possível. As outras, podemos até ajudar para que aconteçam, sejam feitos os projetos.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Tem a palavra o Vereador Police Neto.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Farei duas abordagens rápidas sobre procedimentos. Preocupa-me muito as audiências públicas que estamos realizando, na parte definitiva, elas terminam como começaram. Uma série de ideias é lançada e nada vai ao processo que finaliza o Plano.

Ontem debatemos Educação e Saúde. A única coisa que não se debateu foi Educação e Saúde. De manhã, era para discutir a área de instrumentos e não se discutiu. Hoje era para discutir outorga onerosa, 15% do tempo foi outorga onerosa.

Estamos deixando que a tarefa a nos imposta seja atropelada por um redebate sobre o debate. Preocupa-me bastante.

Quero falar de uma questão abordada pelo Nabil e pelo Weber, que me preocupa. É superpositivo ter o perímetro expandido. Ele veio no bojo do debate positivo da Operação Água Branca, na revisão, para fazer as intervenções sociais e depois colocamos uma ponte.

Por isso afirmo que está errado. Fizemos o perímetro expandido para fazer intervenções sociais e aí se fez uma ponte. Primeiro, a gente não ia fazer ponte nenhuma para carro. Esse era o conceito da operação. A travessia seria não motorizada. Então não dá fingir e falar o que a gente não faz. Temos de ter combinado sinceridade, honestidade, se não, fica parecendo que tudo foi certinho, bonitinho, mas não foi. Desde o princípio, em todos os debates, a travessia da Marginal Tietê não permitia os motorizados. É mentira, Weber? É mentira, Nabil? Se não, eu estou louco, não participei do debate.

Aí o perímetro expandido é para intervenções sociais. Bacana! Aí põe a ponte. Então, detonou o conceito. Não estou dizendo que a ponte não seja importante, é que não pode construir um conceito e detoná-lo meia-hora depois. Se não, pode-se fazer isso com tudo. Faz o conceito para criar exceção; faz o conceito para exceção... Não adianta.

Falo disso porque fazemos o debate público das outorgas, as pessoas que aqui veem se expõem, e aí preciso saber onde está o debate que vai definir a outorga. Não me parece que está aqui.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Vereador Police, um aparte. Na inicial, disse ao Weber que se não houver o envio do Executivo quanto a clareza, a proposta da outorga com o perfil desenhado por eles e por Finanças, fica difícil de dimensionar, de fazer o exato debate. Como pode a Câmara Municipal de São Paulo modificar algo do qual não tem referência técnica, a fórmula de cálculo dos montantes, dos quantitativos, da exata dimensão daquilo que temos ou perspectiva futura? Devemos ter um critério.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Mas não estou discutindo critério. Estou dizendo que fazemos esforço, realizamos audiência pública, lá atrás, para discutir a outorga, faz aqui, de novo, e me parece que não é este ambiente que vai decidir!

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Vereador, permita-me a conclusão: na questão da outorga – objeto principal da audiência pública – o Weber e o Pedro ficaram de estudar, mandar essa fórmula para que possamos conhecer e quem sabe modificar, até nas

formas e nos valores. Podemos questionar os índices. Quero conhecer o mecanismo que dá um vetor e me explique o porquê cheguei nisso ou naquilo. E por que a Câmara deve ou não modificar junto com a sociedade? Nisso, Vereador Police, V.Exa. tem razão. Essa é a nascente da outorga onerosa: o que vamos fazer, qual o critério de construção, como foi feita e depois de conhecidos os montantes podemos discutir. Agora, não dá para fazer emenda sem eu conhecer a geratriz... Fica difícil.

Vereador Police, com a palavra.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – A minha preocupação é a seguinte: como tema do cálculo do preço do solo urbano é muito complexo, ele tem de ter algum parâmetro. Já tem um valor construído e publicado no portal da Prefeitura, desde o dia 28 de março. Se há algo produzido nasceu a partir de procedimentos. Se o valor está lá, foi utilizada alguma fórmula para chegar nesse valor, mesmo que tenha sido para o ITBI, mas há uma fórmula que chegou naquele valor. Por exemplo: 100% do mercado, não-sei-quantas pesquisas, tantas informações... Digo isso porque a partir do método utilizado – e não é ainda para dizer se serão 0,4; 40%, 70%, 80% - o que será feito para dar contornos sociais ao valor da outorga. Aí são colocados fatores, transferências, é o valor do solo urbano na cidade inteira.

Por que falo isso? Quando o Executivo nos apresentou o primeiro texto, em pouquíssimas audiências, o setor organizado da construção civil participou. Mas o Executivo fez lá uma oficina, com perto de 200 empreendedores. E o texto que nos chegou foi bastante alterado e não ouvi, em todo processo, qualquer manifestação de preocupação da sociedade. Estou falando que o processo atual tem um ambiente único, tem um balcão único em que se protocolam emendas. Pergunto ao Nabil: quantas emendas foram entregues em relação ao processo de outorga?

**O SR. NABIL BONDUKI** – Algumas.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Quantas?

**O SR. NABIL BONDUKI** – Umas três ou quatro.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Alguma veio por sugestão do mercado que se organiza?

**O SR. NABIL BONDUKI** – O SECOVI enviou um documento com várias propostas de vários assuntos. Tanto para o projeto do Executivo como em relação ao... Agora, a proposta do SECOVI é totalmente inviável.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Estou perguntando por que não tenho acesso a ela. O problema é saber se enviou. E a Secretaria continua dialogando, mantendo reuniões com o SECOVI para discutir a outorga?

**O SR. WEBER (?)** – Não só para discutir a outorga, mas para discutir todos os assuntos.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Daquilo que está sendo debatido aqui na Casa?

**O SR. WEBER** – Não, necessariamente. Discutimos com o mercado imobiliário, com outros setores que compõem o CPMU e outros conselhos, diversos assuntos. Inclusive, tivemos reuniões exclusivas para batermos os cálculos. Ah, o seu cálculo está errado. O nosso está aqui, olha? Não, mas o nosso está aqui...

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – É possível fazer com que esses debates sejam oportunizados àqueles que vão votar? Porque estamos começando a entrar num período complexo da decisão. Se todo esse debate que serve ao Executivo, portanto, serve a alguma decisão que o Executivo pretende tomar...

**O SR. WEBER** – Um aparte, Vereador. Lógico que sim, mas temos de tomar cuidado porque parece que o Executivo está negociando com o SECOVI. Não, o Executivo recebe o SECOVI, como também diversos Vereadores desta Casa sentam com o SECOVI. É característica do meu trabalho é sentar com todos os setores!

- Manifestações concomitantes.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Weber, estamos tratando de uma proposta. Seja o SECOVI ou qualquer setor, o Ministério Público, a sociedade civil, qualquer um que

venha é legítimo que se debate, que se construa. Não vejo problema em você debater com o SECOVI ou com qualquer outro setor. A discussão é legítima, eles são parte da sociedade, é legítimo. Aceitar é outro problema, mas debater é legítimo. Não vejo problema nisso.

**O SR. WEBER** – Nem eu.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Estou discutindo outra coisa. Estou discutindo que quando a gente faz o debate com a sociedade, a sociedade inclui todos. Quando é público, alguns não veem e optam por outro espaço para o debate. Como é importante a contribuição desses, porque são setores organizados, temos de alguma forma trazer a contribuição deles para cá. Isso é o que estou dizendo e para aqueles daqui terem a informação da contribuição que alguns setores estão dando, mas não publicamente. Alguém conhece a proposta que o Secovi apresentou?

---

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Desculpe, Vereador Police. O Vereador Nabil tem uma questão de ordem.

**O SR. NABIL BONDUKI** – É que terei de sair imediatamente, mas não queria deixar de fazer um comentário que considero importante sobre esse assunto.

Quero deixar claro que quando o projeto chegou aqui, acho que não teve ninguém em todas as audiências públicas – e eu participei de quase todas – que disse que a outorga onerosa estava barata, mas a minha avaliação e da minha equipe técnica é que a outorga estava muito barata no projeto de lei.

Ao longo desse período, buscamos discutir esse problema e é por isso que o substitutivo veio com uma mudança. Qual mudança? No meio desse processo ainda tivemos o episódio do IPTU. Então, ficou mais claro que não poderíamos ter.

Tivemos duas modificações no cálculo da outorga no substitutivo: reintrodução do fator de planejamento e a mudança do valor do terreno. Quer dizer, não mudou a fórmula, mudou a explicação da fórmula. O valor de terreno passa a ser definido não pelo cadastro do valor venal, mas pelo cadastro de valor de referência do imóvel, que deveria ser reajustado anualmente. Uma das nossas preocupações é que o não reajuste anual cria uma coisa fora de

propósito, que é a desvalorização da outorga no período de quatro anos. Então, o reajuste anual do imóvel está mais próximo ao valor do mercado. Essas foram as preocupações e as alterações que foram feitas.

Depois de publicado o substitutivo, o Secovi vem dando várias entrevistas na imprensa dizendo que a outorga ficou muito cara, fizeram inclusive uma reunião comigo dizendo isso. Eu solicitei para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano fazer estudos sobre se estava de fato inviável.

O que significava a outorga em relação ao VGV. Se a outorga tiver 20%, 15% do VGV inviabiliza o negócio. Existe um critério e não deve ultrapassar, deve estar em torno de 5%, que seria razoável em torno disso.

Se alguma modificação, eventualmente, for feita, tem de ser baseada nesses estudos que a Secretaria nos envia e nós temos condição de ajustar algum elemento. Parece-me que não estamos errando muito. Podemos, eventualmente, em algumas situações, reforçar os estímulos, por exemplo, estimular unidades menores com outorga mais barata para unidades menores. Eventualmente para algum tipo de atividade, reduzir-se um pouco a outorga da educação e da saúde, havendo fator de planejamento. Podem fazer alguns pequenos ajustes, agora a tabela terá de ser feita todos os anos. Então, tem de haver critérios. A Secretaria Municipal das Finanças tem critérios, sobre os quais a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano vai publicar uma tabela anual. O texto do Plano Diretor não tem muito de tratar disso.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Nobre Vereador, discordo aí. O plano tem muito a ver com isso, porque tem a obrigação de estabelecer o método que será utilizado pelos técnicos da Secretaria Municipal das Finanças ou da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, para construir esse valor. Essa é uma questão.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Mas isso é uma regulamentação da tabela?

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sim, porque, na realidade, estão dizendo: “Alguém vai dizer o valor da terra na Cidade”. De que forma? Da forma que quiserem. Não pode ser assim. A lei que dirige a Cidade não pode falar: “Vai haver um valor de tabela e alguém vai dizer o valor”.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Mas a Secretaria Municipal das Finanças não faz isso

dessa maneira. Concordo que devam ser regulamentos os critérios.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Quando construímos a Planta Genérica de Valores, foram estabelecidas regras objetivas, para o que é o valor venal do imóvel e para o que é a composição da terra associada à construção, com todas as suas escalas. Para a produção dessa tabela de preço, custo ou valor, que será definido, não da outorga, mas do solo urbano, que é a ferramenta basilar para se aplicar todo o desenvolvimento que se sonha, tem de haver metodologia mínima na nossa lei, e tem de ser dito quem é o responsável formal e legal. Não pode se falar que vai haver uma tabela e não ser dito quem vai fazê-la. Tem de ser estabelecido como se dará a transparência o controle social disso. Isso afasta qualquer possibilidade de dizerem se é caro ou barato, porque há métodos, que serão perseguidos. A sociedade vai poder acompanhar. A discussão não é ser caro ou barato. A discussão é o método que produz esse valor. Ele tem de ser minimamente testado, para que se garanta justiça na Cidade inteira. Para quê? Para que não haja esses 15% de não aderência, que é, mais ou menos, o que há hoje, 85% de aderência ao valor de mercado e 15% que não chegamos; e a Cidade só seja construída onde há 15% de ausência de aderência. Portanto, é mais barato. Aí vão lá e frustram todo o zoneamento, para se construir onde a outorga não é aderente ao valor construído na tabela como um todo.

Então, tentar-se construir prosseguimento para isso, metodologia para isso, é para reduzirmos, ao máximo, a possibilidade de haver essa falha. Aí a questão não é ser caro ou barato; mas, ao se garantir que todo o esforço de planejar e estabelecer zoneamento, na Cidade, está havendo concretude no elemento fundamental, que é o preço, quando se materializa a relação da Cidade, que é produção de riqueza. Pessoas só vêm a Cidade por conta da produção da riqueza.

Estou tentando aqui sair do ambiente de suspensão que o plano pode deixar durante 16 anos e ir para um ambiente de absoluta tranquilidade para qualquer um que quiser aqui investir. Só isso.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Nobre Vereador, vou falar sobre as datas de revisão do Plano Diretor. A 10257 prevê um período a ser superior a dez anos, não?

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Máximo de dez para revisão.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Máximo de dez. Considero uma fase de transição facultativa a partir de quatro - é um dispositivo - se houver falhas, e, nas corrigendas, que a Câmara seja chamada. Coloco essa questão publicamente. É facultativo a partir de quatro.

**O SR. NABIL BONDUKI** – O prazo é de 16. A ideia é se casarem os prazos do Plano Diretor com os prazos das gestões, portanto, dos PPAs. Há uma revisão.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Não vejo problemas isso ser facultativo.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Está previsto em 2021. Podemos pensar facultativamente em 17 uma revisão ou algo assim.

Concordo com o Vereador José Police Neto, a partir da própria emenda que S.Exa. apresentou, colocando a necessidade de que, em certas circunstâncias, a Câmara tem de ser ouvida, em termos de reajuste dessa tabela. Qual é o método? Pode-se colocar isso. Não vejo problema. Eu recebi uma orientação da Prefeitura, da Consultoria Parlamentar da Prefeitura, para retirar todas as designações específicas de secretarias e departamentos, colocando tudo. Sempre que forem tratar alguma coisa com(?) o Executivo, não dizerem: “É o departamento tal”. Colocamos: “Departamento de Controle do Solo; de Propriedade”. Essa é uma questão que tem de ser resolvida.

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Podemos fazer essa discussão entre nós. Quem vai fazer a tabela e publicá-la? É o Executivo que vai fazer isso, agora se os Vereadores entenderem que tem de ser definido qual é o órgão que faz e publica, é uma questão que teremos de discutir entre nós junto com o Sr. Líder do Governo e os representantes do

Executivo. Eu, como relator, não tenho problema quanto a isso. Aliás, prefiro dizer quais são os órgãos, porque é mais fácil cobrarmos. É claro que quando as competências deixam de ser um órgão, quando há uma reestruturação, elas passam para outro órgão. O argumento que se diz é que a estrutura da Prefeitura pode mudar, e aquele departamento pode ser extinto ou aquela secretaria pode ser dividida.

**O SR. PRESIDENTE (Milton Leite)** – Temos ainda muito a discutir, no futuro, essas questões.

Agradeço a participação dos Srs. Weber, Pedro Ivo e Sr. Maurício, representando o Ministério Público, que pacientemente assistiu a essa audiência pública. O ambiente da reunião é esse, mas, às vezes, é mais acalorado, mas é assim que se produzem os grandes projetos.

Agradeço a presença de todos.

Está encerrada a terceira audiência pública promovida em conjunto com as Comissões de Política Urbana; Finanças e Orçamento; e Administração Pública.

