



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

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

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

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE

**PRESIDENTE: GILSON BARRETO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: CEU – HELIÓPOLIS  
DATA: 21 DE MAIO DE 2016

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Exibição de imagens

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Bom dia. Na qualidade de membro da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, neste momento representando e substituindo o Presidente da Comissão, Vereador Gilson Barreto, declaro abertos os trabalhos da 11ª audiência pública do ano de 2016, 6ª audiência pública para tratar do PL 723/2015, que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define projeto de intervenção urbana para a área da operação urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.

Presente o Vereador José Police Neto. Convido para tomar assento à Mesa o Sr. Gustavo Partezani, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, neste ato representando o Sr. Fernando de Mello Franco, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano. Registro também a presença do nosso Consultor Técnico, Sr. Pedro.

Esta audiência vem sendo publicada diariamente, no *Diário Oficial*, desde o dia 05 de maio de 2016. Publicada no *O Estado de São Paulo*, no dia 06 de maio e na *Folha de São Paulo*, no dia 09 de maio de 2016.

Informo que esta reunião está sendo transmitida através do portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br), link Auditórios On-Line.

Esta audiência foi convocada para tratar exclusivamente do tema Habitação, que está inserido dentro do PL 723/2015.

Tem a palavra o Sr. Gustavo Partezani, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, para fazer a exposição sobre a matéria. Posteriormente, passaremos a palavra aos oradores e ao Vereador José Police Neto, um dos Vereadores que mais conhece com relação à política de urbanismo na cidade de São Paulo, com participação brilhante não só no plano diretor, mas também como relator em outros governos.

Com a palavra o Sr. Gustavo Partezani.

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI** – Bom dia a todos e a todas, obrigado pela presença. Vamos tentar mais uma vez esclarecer e fazer um debate importante e aprofundado sobre a proposta do PL 723, que trata da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Novamente, como nas demais audiências, vou fazer uma pequena explanação

sobre a estrutura do projeto e ao final vou entrar na questão específica vinculada à habitação de interesse social, que é o tema de hoje. Também falar um pouquinho sobre as Zonas Especiais de Interesse Social e de alguns instrumentos que viabilizem e acelerem a produção de habitação social na Cidade.

- O Sr. Gustavo Partezani passa a referir-se às imagens na tela de projeção.

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI** – A apresentação está estruturada sobre seis questões. Primeira, entender o que é uma Operação Urbana e, ao entender quais são as diretrizes que esse projeto traz, esse entendimento vai gerar para a gente questões de como se viabiliza e como foi elaborado o projeto, como está organizada sua estrutura e, por fim, quais são os elementos que compõem esse projeto de intervenção urbana da Operação.

Pode passar o próximo.

É importante ter clareza que a Operação está calcada num projeto de intervenção urbana e é este projeto que se ilustra nas estratégias e nas ferramentas que nós vamos ter ao longo dos próximos 20, 30 anos como meio de aplicar e de transformar o território em questão para as melhorias públicas, as melhorias ambientais, sociais, econômicas, a aproximação do trabalho, da moradia, a questão dos equipamentos sociais e do patrimônio histórico, para que possam, de fato, ser implantados na região.

Aqui uma ilustração que mostra esse plano urbanístico específico que foi montado num trabalho cuja discussão vem há mais de 12 anos, desde a Diagonal Sul na lei do Plano Diretor anterior, de 2002. Mas foi nos últimos quatro anos que houve um esforço muito grande da Administração para que, iniciando em agosto de 2012, nós pudéssemos chegar agora a este debate público.

Este é o fluxograma de como foi montada a Operação. É importante entender que esse fluxograma gerou um projeto de intervenção urbana pautado em três áreas: um projeto urbanístico, que traz as melhorias públicas, tudo aquilo que é benfeitoria para região e, juntamente com ele, uma série de parâmetros urbanísticos específicos; um projeto de viabilidade econômica, de como se financia e se articula esse projeto de intervenção urbana usando-se um instrumento para a Operação, e, por fim, estratégias de gestão e implantação do

projeto através da criação de um órgão municipal específico e do fortalecimento do grupo gestor. São os três elementos que formam o projeto da Operação Urbana Consorciada, que está presente nas diretrizes do Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/14.

Isto que se vê em vermelho é a Macroárea de Estruturação Metropolitana, território adequado para as Operações Urbanas na Cidade. Em vermelho mais escuro, o território da Operação Tamandateí.

As premissas do projeto foram estruturadas a partir de seis questões importantes. Primeira: um território muito diversificado, heterogêneo no sentido de que existem muitas diferenças ambientais, sociais e econômicas nesse território. Tudo isso foi considerado no processo. Juntamente com essa heterogeneidade, também foram trazidas à tona questões produtivas de um território muito importante para emprego e renda e, nesse sentido, com diversidade de comércio, de serviços, de indústria; enfim, de tudo aquilo que ofereça emprego e faz acumular riqueza na nossa cidade.

Três questões ambientais muito diversificadas. É banhado pelo Rio Tietê, pelo Moinho Velho, os dois principais rios e as duas principais várzeas da região. Questões de contaminação do solo, de drenagem, de meio ambiente, de ilhas de calor também foram consideradas. É um território também de caráter histórico muito importante pelo patrimônio industrial e pelo patrimônio cívico do Ipiranga, e tudo isso foi colocado em questão para a proposta desse projeto.

A quinta questão é eu o projeto trabalhou com um novo Plano Diretor. É uma nova geração de Operação Urbana, uma vez que essa Operação Urbana trata com uma Cidade onde não existem mais estoques, mas uma reserva de exceção de construção. Esse território vem trabalhar de uma maneira diferente das Operações Urbanas anteriores, uma vez que o território não possui mais estoques construtivos.

Por fim, a recuperação dos investimentos realizados em áreas de Operação Urbana, pautada no aprendizado dos últimos 20 anos da Operação Urbana Faria Lima, Água

Espraiada e Água Branca, que são as outras três Operações Consorciadas na Cidade. Essas lições aprendidas nos fizeram melhorar o processo.

Aqui é um pouco como se estabeleceu o projeto de intervenção urbana, o PIU, que contém quatro questões específicas: o seu plano urbanístico, potenciais construtivos, um plano urbanístico com projetos específicos e a oportunidade de adensamento ao longo infraestrutura de mobilidade como requer o Plano Diretor e estratégias ambientais para a transformação territorial; estratégias essas que foram licenciadas ambientalmente através de uma LAP, pelo Cades e pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

Aqui um pouco como se viabiliza, e a questão que viabiliza é por Cepac, por Certificado de Potencial Adicional de Construção. São títulos vendidos que permitem aos investidores construir mais metros quadrados nos terrenos da área da Operação, e esse recurso é vinculado diretamente por pagamento do programa de intervenções da Operação proposta pela lei específica que é a prova.

Foi um longo caminho até agora. Foi elaborado um projeto nos últimos anos, e nós fizemos toda uma série de desenvolvimentos, audiências e licenciamento no Poder Executivo e aquela faixa laranja é onde estamos. Chegamos aqui ao debate do Legislativo com as audiências públicas para posterior debate no Plenário.

Para registrar isso, foi feita uma nota técnica com todo o processo participativo que está disponível no site [www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br).

O projeto de lei está organizado em seis capítulos. O primeiro são as diretrizes e objetivos; o segundo são as regras específicas de uso e ocupação do solo; o terceiro são as intervenções detalhadas; o quarto é toda a relação de potencial construtivo de estoque, Cepac e a destinação dos recursos; o quinto é sobre a gestão do projeto; o sexto é sobre questões finais e transitórias.

Aqui um pouco uma ilustração de todos os temas que foram tratados no projeto: de moradia a trabalho, patrimônio, meio ambiente, tudo aquilo que é relevante ao processo de

desenvolvimento de projeto.

O projeto contém três questões específicas que é importante esclarecermos. Primeiro, as estratégias; segundo, o Plano Urbanístico; terceiro, os novos instrumentos de gestão, que são inovadores em relação ao PDE e ao Zoneamento.

Basicamente, nós estamos fazendo um detalhamento desse processo do PDE, do Plano Diretor e do Zoneamento, trazendo novas ferramentas.

A primeira estratégia é socializar os ganhos da produção na região; aquilo que é produzido na região fica região. Então, a Operação Urbana é um instrumento que territorializa os recursos financeiros e os ganhos da produção na região.

Como isso é feito? Através da destinação de recursos específicos pelo Programa de Intervenções, criando novas modalidades para além do PDE, que coloca destinação mínima de recursos: 25% para Habitação de Interesse Social. Além disso, esse projeto traz também recursos mínimos para equipamentos públicos e para patrimônio histórico. Como é um projeto, foi possível cotá-lo e quantificá-lo, e essas porcentagens todas dão mais ou menos uma ideia de como isso vai acontecer.

Um exemplo é a parte de área de drenagem, de áreas verdes: melhoramentos públicos e transportes, habitação, equipamentos, patrimônio histórico e as intervenções específicas.

Assegurar direito à moradia digna a quem precisa é o tema específico desta audiência, e nós trazemos isso de duas maneiras. O primeiro mapa mostra um adensamento adequado para cada setor do projeto, que visa a aumentar o número de habitantes de uma região estratégica próxima ao centro, que é muito bem servida de transporte público e muito bem servida de possibilidades que vinculam a toda metrópole. É próxima do Rodoanel viário da Cidade, do sistema Anchieta-Imigrantes, é onde cruza a linha 2 do metrô com a linha 10 da CPTM, é onde vai expandir a linha 2 para a Penha, é onde a linha 6, que vem de Perdizes, chegar, é onde a linha 18, que vem de São Bernardo chegará e com a vinculação para o centro

e para toda a região metropolitana da Cidade.

Para isso, há a questão estratégica de se trazer mais gente para morar. Da porcentagem de pessoas que moram, de 84 para 235 habitantes por hectare em média, temos a proposta de que grande parte dessas unidades habitacionais seja voltada à Habitação de Interesse Social. Primeiramente porque é um território que tem muita área de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, aprovadas recentemente pelo Zoneamento e que nós acolhemos nesse projeto. Segundo por ser uma região próxima de emprego e trabalho e é importante aproximar essas classes sociais da oportunidade de emprego e trabalho.

Nesse sentido, a proposta de atendimento de até 20 mil unidades, sendo mais de 850 mil metros quadrados de área construtiva para esse atendimento.

A terceira estratégia é melhorar a mobilidade urbana, uma vez que já é um território com grande oferta de transporte público e não é necessário maior oferta de alta capacidade; é necessário, sim, melhorar as conexões entre os bairros e as estações de transporte. Estou falando da estação Ipiranga, da estação Mooca, da estação Tamanduateí, das estações da linha 2, como, por exemplo, a próxima de Heliópolis. Tudo isso precisa de mais ruas, mais conexões e um plano cicloviário, um plano de transporte local de média capacidade. É um pouco isso que o projeto vem oferecer, criando novas conexões por sobre a ferrovia, por sobre os rios, melhorando a ligação entre a Mooca e o Cambuci, entre a Vila Prudente e a Vila Carioca e entre o Ipiranga e o Alto da Mooca.

A quarta estratégia é qualificar a vida urbana nos bairros, trazendo, além do adensamento, maior arborização urbana; um produto imobiliário vinculado à transformação e à efetivação das áreas comerciais, com fachada ativa, fruição pública, respeitando e incentivando as históricas ruas comerciais dos bairros, como Rua da Mooca, Rua Silva Bueno, Rua Bom Pastor e várias outras na região, que têm vocação comercial.

Para isso, trazemos um sem-número de novos equipamentos públicos, que foram levantadas com cada Secretaria, licenciados ambientalmente e aptos a esse novo

adensamento. Então, é importante lembrar e pensar que vai vir mais gente morar, mas ao mesmo tempo virão mais benfeitorias – escolas, postos de saúde, assistência social dentre outros.

Quinta estratégia. Orientar o crescimento da Cidade nas proximidades do transporte, como se refere o PDE. Para isso, estamos melhorando o adensamento em torno das estações de trem e de metrô e em torno dos corredores de ônibus. Aqui, um exemplo e um esquema de como ficaria a Avenida do Estado e o Expresso Tiradentes e a relação de adensamento, respeitando a Área de Preservação Permanente do rio.

Esse mapa mostra um pouco a distribuição desses estoques construtivos, com adensamento construtivo vinculado à cota parte, à densidade populacional, buscando, próximas ao Metrô Tamanduateí, no Sacomã e lá para cima, na Mooca, Cambuci, novas áreas de adensamento. Ali no Cambuci, muito próximo ao Centro; aqui embaixo, ao Sul, muito próximas às linhas de trem e metrô.

Sexta estratégia: reorganizar as dinâmicas metropolitanas. Como eu disse, é uma área muito estratégica para a Cidade, e, para isso, a proposta traz a criação de 3 polos econômicos. São incentivos urbanísticos para o desenvolvimento econômico. Não se trata aqui de incentivos fiscais, econômicos diretos, mas sim, como possibilita uma operação urbana, incentivos urbanísticos.

Criamos 3 polos: o Polo Criativo, na Mooca Antiga; o Polo Industrial, respeitando a ZPI do Setor Henry Ford, e o Polo Logístico, reforçando a característica e a vocação logística da Vila Carioca, pela proximidade do Porto de Santos – seja ferroviário ou rodoviário.

Sétima estratégia: incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da Cidade. Criação de 12 novos parques da cota ambiental, com compartimento ambiental de várzea e de encosta e do incentivo à certificação ambiental. Para termos uma ideia, estamos criando 12 novos parques na região, aumentando em até 80% a área de influência para os moradores. Hoje essa área de influência é 27% e irá para 80%. Temos somente um grande parque nessa

área, que é o Parque do Ipiranga e o Parque da Sabesp, na Avenida Paes de Barros. Criaremos um sem-número de áreas verdes públicas para o uso da população.

Oitava estratégia: fortalecer a participação popular nas decisões da Cidade através da melhora e da potencialidade das responsabilidades do Conselho Gestor, que é a sociedade vinculada ao Poder Público paritariamente; 9 representantes de cada lado tomam as decisões de prioridades, fiscalizam e exercem o controle social da implantação do projeto. Após definição de lei, ele será controlado e fiscalizado por esse Conselho Gestor. Cada Conselho Gestor foi pensado para ter representantes de cada bairro ou de cada subprefeitura, além de representantes eleitos pelo voto direto da população, através de eleições diretas organizadas.

Nona e última estratégia: preservar o patrimônio e valorizar iniciativas culturais, uma vez que é um território muito vasto de patrimônio. Estamos propondo adquirir alguns patrimônios públicos, principalmente – e cito 2 exemplos – a Fábrica da Labor, na Avenida Alcântara Machado, que está abandonada, e os galpões da antiga Rede Ferroviária Federal, junto à linha férrea, que também são da massa falida, na qual o Município pode intervir e fazer a aquisição desses imóveis para restauração, colocando dentro deles equipamentos públicos, fomentando seu uso através disso.

Aqui, um mapa dos patrimônios tombados. Esses que estão com áreas envoltórias específicas e numerados são os que pretendemos adquirir.

Aqui, o plano urbanístico específico. Esse plano foi montado, desenhado, cotado, orçado e desenvolvido para cada um dos 7 bairros. Vale lembrar que é daí que vem o nome Bairros do Tamanduateí. São 7 bairros que se implantam na Várzea do Tamanduateí.

O Cambuci, por exemplo, é um deles. Aqui é o setor da Mooca antigo, da área industrial. Aqui, em primeiro plano, é mostrado o galpão que a gente gostaria de adquirir e o Parque do Areião, que é importante, para criar todo um sistema colaborativo de drenagem na Presidente Wilson, e melhorar a área ambiental, a área de lazer da região, que a gente vai adensar e trazer nova população. Aí a gente tem que oferecer espaços para o lazer, para a

cultura, para os espaços públicos adequados.

Aqui está o Parque do Ipiranga, na foz do Ipiranga, na confluência do Tamanduateí com o Córrego do Ipiranga, na Avenida Tereza Cristina, onde a gente pretende relocar essa avenida e produzir um parque. Essa área verde está posta aqui, e nada mais é do que a APP do Córrego Ipiranga, que, pelo novo Código Florestal de 2016, quer respeitar áreas das margens. O Tietê tem uma APP de cem metros; o Tamanduateí, de cinquenta metros; e os córregos do Ipiranga e Moinho Velho, trinta metros. Então são trinta metros de área arborizada devolvendo o rio à Cidade. Aí se cria uma frente urbana muito importante, destacando monumento ao fundo. Aí se pode propiciar o adensamento construtivo e populacional. Mantêm-se os empregos e o processo industrial e de novas tecnologias na Henry Ford. Vale destacar que a preservação do espaço produtivo pelo Plano Diretor e zoneamento está vinculado a novos espaços produtivos. É uma nova indústria. A gente não pode pensar em indústria com chaminés, soltando fumacinha ou com grande capacidade de impacto de incomodidade na vizinhança, mas sim uma nova indústria vinculada à ferrovia e ao transporte de carga, vinculada à permeabilidade para os trabalhadores utilizarem, com sua relação com o viário e o rio.

Aqui é a vista do Parque da Rua Indianópolis, naquele terreno que é da Esso, que está contaminado. A gente propõe um parque público, com 90% de área permeável e processos de descontaminação muito específicos. No quadro 8 da lei que nós estamos propondo, há umas 55 estratégias ambientais para serem implantadas essas áreas verdes, descontaminar o solo e para mitigar os problemas e os impactos ambientais da região. Aqui, na Vila Carioca, também junto à linha 2 do metrô, há uma área que está reforçando a logística, a vocação para o emprego próximo à habitação, melhorando a acessibilidade. Quem mora aqui é difícil chegar à linha 2, na estação Tamanduateí, para pegar o metrô para a Paulista, por causa das conexões do bairro, que precisam ser melhoradas.

A Vila Prudente tem uma nova relação com o rio (inaudível) na área de preservação

permanente com o Rio Tamanduateí. Alguns instrumentos inovadores foram propostos. A questão da habitação é a temática do dia. Essa é a primeira operação urbana, que tem um projeto de intervenção urbana, que intercede o instrumento. É ele que vai ser aprovado por ele. É ele que tem que ser implantado, utilizando-se o instrumento da operação urbana. Há uma série, um cem número de estratégias que ele foi construído. A gente publicou no site *gestão urbana* a CK10(?) urbanística da operação urbana. Está disponível para *download* e todas as estratégias do plano urbanístico estão postas nesse caderno urbanístico. É bem interessante baixar o arquivo e ler.

Aqui está o conselho gestor e sua responsabilidade, reforçando a sua vocação e as suas questões de representatividade. A empresa (inaudível) é um ente pública, uma empresa pública municipal, que está ali para implantar o programa de intervenções. É apenas isso. Ela é uma facilitadora, focada unicamente com um único propósito, de implantar esse programa. Ela pertence ao município da Cidade. É uma empresa pública nos regimentos específicos das leis de empresas municipais. Ela está lá para acelerar, focar o processo e fazer o diálogo com a coordenação com todos os agentes da região.

Há as questões ambientais de várzea e encosta. Como isso foi elaborado e construído? Há a questão dos incentivos da cota ambiental e dos edifícios sustentáveis, do qual há desconto dos Cepacs para aqueles construtores e empreendedores que melhorarem as questões ambientais e construtivas.

Há incentivos específicos em até cinco anos no tempo. É um ganho. É uma questão importante na operação, trazendo os primeiros cinco anos com muito incentivo, para que, de fato, a gente possa induzir a transformação e trazer o mercado de transformação para essa região, garantindo assim o sucesso da operação.

Aqui estão os parâmetros qualificadores para os lotes. Lotes acima de dez mil metros quadrados necessariamente e obrigatoriamente terão parâmetros qualificadores nas questões que vão além do zoneamento do plano diretor, melhorando principalmente a vocação

ambiental do território. Esse parâmetro (inaudível) permeabilidade e interligação de vias trazem um bairro mais equilibrado e adequado.

O incentivo de qualificação de frente de lote vale para três áreas, Avenida dos Estado, que é na frente do Tamanduateí, a Avenida das Juntas Provisórias, que é na frente do Moinho Velho e a Alcântara Machado, que conhecemos por radial Leste. São incentivos para se construir e qualificar a frente desses grandes eixos, que hoje são entendidos como fundos da Cidade. Estão muito degradados, não habilitados a transformação. Então a gente traz aí questões de preservação da faixa da APP(?) com incentivos econômicos, no sentido para que haja descontos e melhorias na implantação desses empreendimentos.

Há cessão de espaço aéreo e subterrâneo, para quem doar ruas para a Prefeitura. Isso é importante também. Estamos propondo isso na operação urbana Água Espreada, e aqui a gente reforça esse incentivo.

Há a questão dos estoques adicionais. Foram licenciados seis milhões de metros quadrados. Oitocentos e cinquenta mil são para HIS. Os outros 5,15 milhões podem ser vendidos para Cepac. Cada setor, cada bairro tem os seus estoques. Desses 5,15 milhões, a gente reserva 15% para que, no futuro, mediante um plano urbanístico, um estudo de impacto de vizinhança, qualquer estudo regulado pelo Plano Diretor, eu possa refazer o Plano de Uso e Ocupação da Área, não mudando o regramento, mas possibilitar a adição de mais estoques naquela área. Isso foi feito por erros e acertos das outras operações. A gente não tem condições, nesse momento, de adivinhar o que vai acontecer com cada bairro daqui a vinte anos. A gente tem sim condição de assegurar, garantir a possibilidade de complementação desse desenvolvimento, alocando 15%, reservando, melhor dizendo, 15% dos estoques para, daqui a 20, 25 anos, quando acabarem os estoques de cada setor, mediante um Eive(?), a gente possa alocar esses estoques novamente.

Aqui está o regramento para acabar a operação urbana, quando se encerrarem os estoques e se encerrar o programa de intervenções. Para as questões específicas de

habitação, a gente trouxe algumas coisas importantes. Há ensaios muito aprofundados. São os empreendimentos da operação urbana. Quando se fala em CA2(?) e CA4(?), com a mobilidade CA6(?). Como isso, para Habitação de Interesse Social, pode ser utilizado? A gente pegou esses parâmetros a partir do plano de zoneamento. Na operação urbana, isso casou muito bem. Há várias estratégias de (inaudível) pública, área condominial, área livre, que podem ser montadas nesse projeto.

Aqui, por exemplo, a gente está implantando um empreendimento no meio do bairro, e não mais empreendimentos murados e segmentados, mas empreendimentos que realizem a fluência(?) pública e dialogam com o bairro.

A gente propõe um ensaio, de como ficariam essas grandes glebas de ZEIS. Marcando, o que fazemos com isso? Vamos fazer um bairro novo? Vamos fazer só HIS, faixa 1 e faixa 2? Então, por exemplo, a gente pode ter uma estratégia de transformar isso num grande conjunto, mas a gente já fez isso no passado. Isso não é bom. A gente tem uma série de levantamentos e estudos, que as ações dos anos 70 e 80 dos grandes conjuntos... Eu me refiro às áreas periféricas da Cidade, os grandes conjuntos da Cohab, na Cidade Tiradentes, na Raposo Tavares, Brasilândia e Cidade Ademar, onde há problemas de impacto muito grande. São hectares e hectares, sem nenhum emprego. Teriam de pegar transporte, deslocar muito na Cidade, para poder ter acesso à empresa. O Plano Diretor reverteu um pouco isso. Ele trouxe uma Cidade mista, que relaciona emprego e serviço.

E aí está uma outra proposta, que é um pouco o que a gente acha melhor, que é o parcelamento das grandes áreas, trazer espaços públicos, trazer equipamentos como um CEU, por exemplo, e nesses interstícios criar as HIS, mas também criar isso com fachada ativa, tendo comércio no térreo e conurbando e acertando as relações das áreas de ZEIS e HIS com o restante da Cidade. Essa imagem nos parece uma cidade mais positiva, mais equilibrada com relação à imagem anterior. Então é nesse sentido que os parâmetros qualificadores, que os incentivos de ZEIS, de construções fora de ZEIS, de HIS, que a questão dos modelamentos

urbanísticos que parcelam glebas de ZEIS para criar acessibilidade, criar espaços públicos, áreas institucionais para implantação de equipamentos públicos estão sendo propostas no plano. São áreas para poder de fato criar cidades e não grandes conjuntos, mas cidades mais permeáveis e flexíveis.

E aqui um pouco essa relação que a gente quer para os bairros. A gente fez um ensaio aqui do que é um bairro afetado por uma questão da operação, da qual você tem equipamentos públicos, espaços públicos, áreas verdes públicas e privadas, as privadas vinculadas à fruição pública, e com isso você vai articulando a cidade. Então, com isso, a cidade fica realmente mista e você vai intercalando as diversas faixas sociais, os diversos serviços e comércios e possibilidades de empregos junto com equipamentos, junto com transportes, com acesso às estações de trem e metro e junto aí com toda a questão do patrimônio, de fato efetivando um uso misto para a Cidade.

É um pouco isso que eu queria trazer para a discussão hoje. Vamos para o debate que eu acho que é mais rico e que a gente pode esclarecer algumas questões. Obrigado.  
(Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Muito bem, Gustavo. A sua apresentação sempre de forma explícita, importante, para que todos possam conhecer o projeto global. O tema hoje é habitação. Vamos abrir a palavra, porque as inscrições já foram feitas. Posteriormente às falas farei algumas perguntas, o Vereador José Police Neto também vai se manifestar. Mas para começarem as manifestações, vamos chamar o primeiro orador inscrito. Antes anuncio a presença da Sra. Dalva de Oliveira, membro do CPOP; Sra. Adriana Mateus, coordenadora do Conselho Participativo da Vila Prudente; Marco Oliveira Batista, Secretário Adjunto do Conselho Participativo da Vila Prudente; Marília De Sanctis, Gestora do CEU Heliópolis, Profa. Arlete Persoli; Gilberto Fornari Júnior, Coordenador de Esportes e Lazer do CEU Heliópolis; José Genaro Pereira de Araujo, Coordenador de Cultura do CEU Heliópolis.

Tem a palavra o primeiro orador, Sr. Arlindo Amaro, frequentador assíduo das

audiências públicas.

**O SR. ARLINDO AMARO** – Parece que sou só eu que vou falar hoje. Espero que não. Bem, bom dia a todos. Sou morador da região do Ipiranga. Foi muito bem a apresentação do projeto, mas tem algumas dúvidas que nos deixa meio preocupados com as questões de áreas contaminadas na nossa região.

Todos sabem, até porque já foi apresentado diversas vezes pelo apresentador do projeto, que o Ipiranga, de modo geral, tem muitas áreas contaminadas em todo esse corredor – Presidente Wilson, Henry Ford e outras regiões; o corredor da Mooca, Vila Prudente em si.

O que vimos no projeto – por exemplo, ali na própria Av. Henry Ford –, o terreno no qual estava instalada a Esso está sendo transformado em um parque ecológico por ser uma área contaminada. O terreno para o qual é proposta a construção de habitação popular, que pertencia à Shell aqui na Vila Carioca, tem aproximadamente 180 mil m<sup>2</sup>, onde funcionava um armazenamento de petróleo da Shell, que foi um instrumento de CPI pela Câmara Municipal. Houve problemas de contaminação de solo com os tanques de gasolina que ainda estão lá enterrados. A Câmara Municipal, em 2002, fez uma CPI interditando esses 180 mil m<sup>2</sup> porque não tem capacidade técnica para se fazer a instalação de habitação popular.

Recentemente, quem viveu 2015 viu os problemas que aconteceram na Baixada Santista: um incêndio num centro de transportadora de petróleo. E acho muito perigoso colocar moradia dentro de terreno que está completamente contaminado por petróleo. Ali, hoje, existem ainda diversos tanques enterrados. Porque, para se fazer uma descontaminação de solo, não fica menos do que o custo do terreno real hoje. Se um terreno custa 100 mil reais, você gasta praticamente 100 mil reais para fazer a descontaminação de solo. Imaginem vocês um terreno de 180 mil m<sup>2</sup> com habitação popular, o custo da descontaminação desse solo para expor moradores, famílias, vidas a risco iminente de morte. Então o projeto tem que ser revisto quanto a essa situação.

A minha proposta é para que se implante nesta área um parque ecológico, com

caminhos verdes. Porque no Plano Diretor anterior, na Lei 13.430, foi proposto caminhos verdes, lineares, nas margens dos rios, e nada disso foi feito. Isso foi em 2002. Estamos em 2015, e praticamente nada foi feito do Plano Diretor de 2002. Temos o Plano Diretor de 2015, que também está em andamento, e a coisa não funciona.

Na década de 80 teve um projeto de se colocar a revitalização e reurbanização das favelas, que até hoje não saiu. Heliópolis, desde as Juntas Provisórias para cá, poderia, sim, reiniciar a revitalização da favela, com a abertura de vias largas, com projeto de planejamento. Isso, sim, seria uma coisa interessante.

Eu trouxe até a CPI feita pela Câmara Municipal em 2002, em que a Casa condena o terreno de 180 mil m<sup>2</sup> da Shell. Então é uma coisa que tem que ser repensada, para que amanhã não queiramos saber quais são as causas das mortes que irão acontecer futuramente no terreno da Shell.

---

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Esta reunião foi marcada para tratar do assunto da habitação. Claro, as pessoas falam “mas cadê o povo da habitação?” Bom, aqui do meu lado esquerdo está um representante do maior movimento de habitação do Ipiranga, e, quiçá, de toda a região, o Vereador Police Neto. O movimento é o MSTI, que todos conhecem. Então está aqui representando o movimento.

Agora, qual é o fator positivo da ausência desse povo?

Um fator positivo é que eles participaram, e eu também, intensamente, da construção do projeto, antes de chegar à Câmara. Quer dizer, o lado positivo da ausência daquele povo que veio fazer as suas reivindicações é esse. E se nós recorrermos aos cadernos e às votações, podemos ver a quantidade de reivindicações que os movimentos – os quais eu sempre parabeno, e participo de vários deles; aliás, há muito tempo eu participo do movimento de habitação da Cidade Tiradentes. Então os movimentos participaram e fizeram mudanças importantes nesse projeto de lei. Eu estou vendo aqui no 3/9 uma reunião com os

representantes dos movimentos de moradia, que esses movimentos participaram e fizeram constar vários artigos nesse projeto de lei. Então não que eles não pudessem vir aqui. Mas está aqui o Vereador Police Neto, o George Hato, que todos aqui trabalham com movimento de moradia. E aqui vamos analisar questões importantes que contemplam o projeto de lei.

Obviamente, tenho algumas perguntas sobre, inclusive, a questão das ZEIS. Mas, no momento, estou fazendo essa observação e dizendo o seguinte: as intervenções previstas nesse projeto de lei são importantíssimas para a revitalização dos bairros. Nós discutíamos, em outras audiências públicas, várias regiões, várias áreas que necessitam de intervenções, e é difícil. Tem lá a Dom Pedro, o próprio Glicério, onde tem sub-habitações, cortiços – eu moro ali na região, e nós sabemos.

E quando se fala em habitação, em ZEIS, nós temos que escrever o texto da lei para evitar o menor trauma possível. Todo projeto de lei que beneficia uma região, uma área, como é o caso, sempre traz algum tipo de trauma aos moradores – e eu falo especificamente sobre as desapropriações do Cambuci, sobre as quais os moradores têm participado de uma forma muito significativa, apresentando sugestões para alterações do projeto. E o importante é o debate que tem que ser feito. E em relação à habitação, nós temos que saber exatamente sobre os recursos que vão ser arrecadados, a aplicação dos 25%, a questão das prioridades.

E Habitação teve, o Police sabe disso, teve uma participação grande, o George também e demais vereadores, no Plano Diretor Estratégico, foi uma participação muito grande dos movimentos populares de habitação onde a demarcação de Zeis foi significativa e se completou na Lei de Zoneamento. Portanto aqui não estamos para tratar de demarcação de Zeis, mas assim, garantir que aquilo que está demarcado dentro dessa operação possa ser atendido de uma forma eficiente. Os recursos possam ser aplicados e que temos o dever, inclusive de participar. Essa nova empresa que está sendo criada, já tivemos debates importantes na Câmara Municipal de São Paulo e no dia 30 vamos falar cerca de duas horas. Porque esse ente criado que não tivemos nas outras operações urbanas trás algumas

novidades e muitas dúvidas, principalmente, na questão do conselho gestor da fiscalização, do estabelecimento de prioridade, da formação do capital, que será formado capital, pelo menos, o que está escrito com ações ordinárias, preferenciais, e aí fica aberto para o mercado, que vai comprar as ações e aí o poder de controle dessa BTSA, que acaba dividindo a maioria para a Prefeitura do Município de São Paulo. Todos esses detalhes é que temos de observar para fazer um bom projeto de lei.

Por hora é só, depois tenho algumas perguntas. Passo a palavra ao nobre Vereador José Police Neto.

**O SR. JOSÉ PÓLICE NETO** – Cumprimentar os conselheiros participativos, representação que de cada um dos seus territórios, os distritos que foram eleitos. Cumprimentar meus colegas vereadores e aqui elogiar muito a construção desse projeto. Talvez o projeto bairro do Tamanduateí, seja aquele que tenha o maior conjunto de estudos em curso na cidade. Nunca se estudou tanto, não a sua totalidade, mas espaços dentro dele foram muitos estudados ao longo dos últimos dez, quinze anos, e há na minha opinião um foco muito acertado nesse esforço que vem fazendo o Executivo e agora o Legislativo de reconhecer que essa é uma operação urbana que vai tratar de algo de construção de cidade justa que é oferecer mais metros quadrados a Habitação do que a atividade econômica em especial aos escritórios. Quando observamos a origem das primeiras operações urbanas em especial aquela que mais avançou até agora da Faria Lima, tem uma forte transformação a partir dos grandes empreendimentos privados para oferta de emprego, exclusivamente. Criando inclusive uma nova dinâmica para os seus territórios, inclusive trocando população residente por população flutuante. A proposta feita para os bairros Tamanduateí, é um acerto desde o nome, porque se é uma operação para bairro, é uma operação para moradia. E, portanto você está preservando uma área poderosa da Cidade de São Paulo, próxima da região central com oferta de mão – de - obra para promover cidade justa, cidade equilibrada. Esse ponto é tão acertado que durante o debate em que se discutiu qual a porção dessa habitação, tem se uma previsão

até o final, até a conclusão da operação, de absorção de 250 mil novas pessoas nesse território, portanto é uma transformação e intensa, mas não é uma transformação de expulsão de população. é um esforço de acolhimento de novas famílias, portanto vemos uma lista não pequena, quase sem equipamentos públicos sociais sendo oferecidos por território, exatamente, para conseguir fazer esse equilíbrio. População de baixa, média, renda, que demanda, seja seus dependentes, ou alunos da escola pública tem de isso mais ou menos organizado. Por outro lado, ela também não deixou de abordar as regiões em que esses bairros terão o seu ambiente de classe média, e classe média alta, até porque o Ipiranga tem uma característica como essa e é de origem do Ipiranga ter isso. Quando você tem um bairro que você tem a casa do patrão dono da fábrica, a fábrica e a vila dos trabalhadores, na realidade o que a Secretaria de Desenvolvimento Urbano tentou fazer é reproduzir na escala de uma cidade muito maior o que foi o Ipiranga 150 anos atrás. que tinha as tecelagens, dono da tecelagem e a vila dos trabalhadores da tecelagem, a reprodução disso no território com volume e adensamento muito maior, é esse esforço que vem sendo realizado pela Secretaria. Por isso uma adesão muito intensa dos movimentos populares. Foi a primeira vez que os movimentos populares conseguiram se enxergar dentro de uma proposta, não em um gueto, porque normalmente fala o seguinte: o movimento popular vai ficar no Real Parque. Então você escolhe: três comunidades de baixa renda e diz que vai fazer um volume gigantesco de investimento nele e quase lavam as mãos. Todo o território será transformado, e vou transformar duas favelas, ou três favelas, em pequenos bairros. Essa era a proposta do modelo superado. A receita superada, o que a gente está trazendo para esse debate é um bairro muito mais parecido com o bairro que se formou aqui. Então como se formou o Cambuci, como se formou o Ipiranga? Parece-me muito acertado como, o nosso presidente, Dalton Silvano aqui anunciou, cadê o povo da Habitação? O povo da Habitação está esperando que a Câmara Municipal de São Paulo acerte, e acerte rápido esse projeto. Por dois fatores: como nós sabemos que a retração econômica que o País atravessa, tem empurrado parte dos

investimentos para habitação de menor renda o produto dentro desse projeto se adéqua àquilo que o mercado está produzindo hoje. Irá continuar construindo os prédios super bacanas na Berrini, aqueles que estão licenciados. Mas novos não acontecerão. Em compensação a parte do recurso que está na Cidade de São Paulo, está indo alcançar sim um produto que foi aqui apresentado hoje. Temos de estar atentos, a também a oferecer enquanto agentes públicos, aquilo que o mercado parece nesse momento enxergar como oportunidade. Há, porque não tem mais recurso para produzir? Não! Temos uma saturação efetiva de ofertas comerciais porque há ainda uma carência não pequena, de habitação de interesse social e habitação para a classe média, e portanto, se a gente souber dar oportunidades a Cidade de São Paulo e dar oportunidades ao cidadão acerta muito mais. sem dúvida nenhuma, há 30, 25 anos atrás quando a Operação Urbana Faria Lima foi lançada, tinha se uma nova leitura. Leitura daquela época inovadora. Hoje a leitura inovadora é conseguir oferecer metro quadrado para à população de média e baixa renda, próximo do emprego, próximo das regiões centrais algo que há muito tempo não vinha sendo oferecido. Aqui, talvez, tenhamos de colocar um elemento tempo. Operação Urbana Bairros do Tamanduateí talvez se encaixe no tempo em que os recursos para investimentos no setor imobiliário esteja mais apto a estar presente nestes empreendimentos dela, do que naqueles que foram apresentados historicamente na Faria Lima e Berrini,. Quero pedir ao nosso relator que se atenha a esse movimento econômico que o país atravessa, porque ele pode sugerir a cidade de São Paulo como a cidade vanguardista na mudança do conceito do investimento do recurso privado. Porque aqui não diz investimento publico, estamos dizendo de investimento privado se aproximando mais de uma demanda social e menos de uma demanda só do lucro.

Era essa impressão que trago, na certeza de que a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, terá ao seu tempo, e ao tempo do parlamento, as boas ofertas de alterações, e a partir daí, num dialogo efetivo com a sociedade, com o Poder Executivo, termos uma lei inovadora que de fato, produz bairros, no caso aqui, sete bairro para a Cidade

de São Paulo. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Agradeço ao nobre Vereador José Police Neto e ao mesmo tempo agradecendo, quando ele joga a responsabilidade para esse relator, eu devolvo para a Câmara Municipal de São Paulo, inclusive o Próprio vereador relator, que está cumprindo uma missão aqui temporária e cuja as ofertas de sugestões, serão por todos analisadas. Mas a Câmara tem respondido à sociedade, Gustavo, como respondeu num amplo debate caloroso, técnico, com relação, primeiro ao Plano Diretor Estratégico, me recordo que em março de 2013 o Sr. Prefeito nos chamou no gabinete, todos os Líderes e disse que era prioridade do Fernando Haddad aprovar o Plano Diretor. Estabelecemos algumas estratégias e a partir do momento que chegou a Peça na Câmara iniciou-se um ciclo de debates intenso e conseguimos aprovar o Plano Diretor. Nós e está aqui o George e todos, sempre contentes por ter participado da elaboração e aprovação da lei.

Depois, em seguida veio a Lei do Zoneamento. Fizemos mais de 40, 50 audiências. Esse foi também um grande debate na Câmara e cumprimos a nossa missão. Agora está em debate o Código de Obras, que completa um conjunto: Plano Diretor Estratégico, Lei de Zoneamento e Código de Obras. Obviamente a Lei da Operação Urbana também está inserida no Plano Diretor e entendemos que estamos cumprindo a nossa missão.

Jovem Vereador George Hato, tive uma grande convivência com seu pai. Agora está deputado e nos abandonou, mas também continua sempre com uma participação muito grande na Câmara Municipal.

**O SR. GEORGE HATO** – Bom dia a todos.

Quero cumprimentar o Gustavo e também todos os conselhos participativos, assessoria e toda a equipe da Câmara presente, a Guarda Civil Metropolitana.

Venho aqui como morador do bairro, cidadão e como Vereador e quero parabenizar o Vereador José Police Neto pela luta e pela bandeira que levanta em relação à habitação do bairro, que é de grande importância para a nossa comunidade.

Também parabeno o Vereador Dalton Silvano, porque é o grande Líder e vem estudando bastante sobre essa Operação Urbana Tamanduateí. Nós da Comissão da Política Urbana daremos todo o apoio e toda a assistência ao Vereador Dalton. Estamos aqui para

somar e também para colaborar com a Comissão e todos vocês.

Essas são as minhas palavras. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Passarei para as considerações finais e também para o Gustavo responder às questões. Só queria fazer alguns questionamentos para incluir na relação das perguntas para as respostas, que é a questão do artigo 23, na reposição de áreas das ZEIS, que foram atingidas pelo plano de melhoramentos. Aí que fica a dúvida de como seria a participação da BTSA e como será feito, se através da Cohab, dessa empresa e como será o processo de seleção e aquisição dessas áreas.

A outra questão também é com relação ao que está escrito da conta especial da habitação, no artigo 59, §4º, então quando se coloca fundo da operação – tivemos uma reunião em que se falou em rubrica específica na Secretaria da Habitação -, essa conta especial que os recursos arrecadados para a habitação serão destinados e a pergunta é a garantia dos movimentos que esse dinheiro será alocado, uma rubrica específica da habitação.

Há a questão das áreas contaminadas, como já inclusive falou o Amaro, e esse custo de remediação também pode ser bastante significativo das áreas contaminadas. Com relação à aquisição dessas áreas, se realmente teremos um desconto no custo de remediação, como será avaliado esse sistema, ou seja, gostaria de informações mais claras.

Com relação à cota de solidariedade prevista no Plano Diretor, artigo 111, se é possível também implantar no projeto para determinado setor, como o Tereza Cristina, e nos eixos de qualificação: Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado, tendo em vista a área computável, superior a 20 mil m<sup>2</sup>, área que vai ser revitalizada, e está recebendo especialmente o Tereza Cristina com coeficiente de aproveitamento seis.

Essas são as perguntas. Depois há a questão da aplicação das operações urbanas quanto à regulamentação das condições específicas, aplicação do parcelamento, especificação e utilização compulsória de glebas, lotes, verificações não utilizadas e não edificadas. Como ocorrerá a aplicação desses instrumentos na função social?

Só isso, por enquanto...

Também: o que diz respeito à operação urbana relativamente à habitação?

**R** – Obrigado, Vereador George Hato pelas palavras de acolhimento; Vereador Police, que teve um compromisso, obrigado pelas considerações; e Vereador Dalton pelas questões.

Vou começar pelas áreas contaminadas. Atendendo um pouco o Arlindo, e a

questão do Dalton, vou explicar um pouco como isso funciona. Primeiro, não é possível construir edifício em área contaminada. A Secretaria do Meio Ambiente não deixa, a CETESB não deixa, isso é importante. A questão do Arlindo e do Dalton, eu entendi que é em relação ao tempo e acesso a essa terra. Ninguém vai morar em área contaminada, nada vai ser construído em área contaminada. Para construir habitação social em área de ZEIS que tem contaminação, primeiro temos de descontaminar o terreno, e a descontaminação está ainda muito cinza no processo. Só há acesso ao grau de contaminação dos terrenos quando entramos e fazemos as prospecções.

Vou citar um exemplo. Estamos elaborando estudos de urbanização lá na Operação Urbana Água Branca, lei que aprovamos na Câmara Municipal de São Paulo, em 2013. Estamos urbanizando o projeto básico, e aquela área é contaminada, só que há uma leve contaminação, Havia um posto de gasolina, e é muito simples essa descontaminação, é muito barata essa descontaminação. É diferente de um espaço como você se referiu, em Heliópolis, que tem área de contaminação por um depósito maior de combustível.

Naquela gleba, por exemplo, fizemos amplas discussões com a CETESB, com o Verde, discutimos com o Movimento de Moradia do Ipiranga – MSTI e também fizemos uma diligência junto à Petrobrás via Secretaria da Habitação. Aquela gleba é muito grande, e a área contaminada mais sensível é a próxima aos tanques. Para quem está na Comandante Taylor, é do lado direito aos tanques existentes. Nas áreas próximas ao linhão, lá embaixo, não há contaminação. Qual foi então a nossa estratégia? Propusemos o parcelamento da gleba, dividimos em quatro grandes lotes. Começaríamos o processo pelo lote 1, que não está contaminado, enquanto todo processo de descontaminação acontece nos lotes 4 e 3. Com o tempo – e usando um pouco o que o Police disse – como se garante no tempo, essa é uma estratégia pra gente ofertar a Habitação. Vale lembrar, cabem muitas habitações, são mais de três mil unidades. Caberia cinco mil? Caberia, se fosse um bairro inteiro, naquela estratégia que eu mostrei, que parece entender que não queremos mais pra cidade. Está previsto lá um parque, está previsto um CEU graças ao grande número de pessoas que mora na região, mais equipamentos públicos e em torno desse parque vão acontecer às habitações. Sempre pensando que começa na parcela 1 e vai até a 4. Enquanto descontamina a 4, edifica a 1, e com o tempo nós vamos conseguindo. Não dá pra descontaminar tudo pra começar, sendo que uma parte não é descontaminada. É importante esclarecer, Arlindo e Dalton.

Há também uma estratégia importante, nós colocamos em quase todas as grandes

glebas da operação urbana melhoramentos públicos, a construção de ruas e praças. E 25% da operação está composta por terreno com áreas acima de 20 mil m<sup>2</sup>, que estão sujeitos, segundo a Lei de Zoneamento aprovada na Câmara Municipal de São Paulo, ao parcelamento e ao estarem sujeitos ao parcelamento da terra, dividir em pequenos, em menores lotes, com ruas, praças e áreas institucionais, está sujeito à destinação dessas ruas pra Prefeitura de São Paulo. É positivo porque desonera custo da operação, as ruas das áreas institucionais serão feitas pelos empreendedores nesses 25% do território. Ao fazer isso, conseguimos garantir nas áreas de ZEIS que elas se transformem e assim conseguimos garantir a ocupação das ZEIS para habitação de interesse social, o que é outra estratégia. Não adianta eu gravar ZEIS, falar que vai passar uma rua em ZEIS, porque ao ter que executar essa rua tem previsão na lei que tenho de executar as habitações. Então há garantia, e é para não acontecer o que aconteceu na Faria Lima e Água Espraiada, e eu executo simultaneamente as obras viárias e as habitacionais, é pra habitação não ficar por último, na fila, por mais que seja prioridade pelo conselho gestor. Essa é outra estratégia que nós adotamos.

As questões que o Dalton colocou de que os melhoramentos são importantes, isso é uma estratégia. A empresa municipal que está sendo criada para implantar o projeto visa acelerar essa estratégia, e acho uma boa questão fazer o diálogo com a COHAB. Vamos pensar nisso, com o que podemos construir essa relação. Sabemos que ela é uma empresa municipal que cuida da Habitação na cidade inteira. Tem um baita de um parque público de habitação, de uma tarefa. Sabemos que os engenheiros da COHAB andam 200 quilômetros todos os dias para visitar todos os conjuntos, são mais de 35 grandes conjuntos na cidade. Mas vamos pensar um pouco em como podemos fazer essa relação. A ABT está ali pra facilitar a vida da Sehab e da COHAB, da SIURB, da Educação, da SMDU, do Verde, Transportes, de todas as secretarias municipais que tem assunto na região, é fazer a interlocução entre o povo todo.

A questão do Fundo Especial de Habitação é uma ótima pergunta. O Plano Diretor delimitou a questão do Fundo, afirma que toda operação urbana tem de ter um fundo especial de habitação. A Faria Lima, a Água Espraiada e a Água Branca têm. Há rubricas específicas e contas específicas para o aporte de recursos. Quando falamos “contas”, são contas em banco, o Município de São Paulo não trabalha com conta, trabalha com rubrica. É só pra esclarecer, não é conta no banco, é rubrica. A Prefeitura do Município de São Paulo não tem conta em banco, há rubricas que destinam os orçamentos específicos a cada questão, alguns

carimbados, como é o caso de operação urbana e de outras questões. E dentro da operação urbana há um mais carimbado ainda, que é pra Habitação e haverá mais dois: equipamentos e patrimônio histórico. Essas rubricas são processos que já acontecem na Faria Lima, na Água Espraiada e na Água Branca e o Plano Diretor coloca Fundo como palavra chave, porque vem ligar o Fundurb, que é o Fundo Municipal de Outorga. Se for o caso, podemos ampliar o artigo salientando que é rubrica específica, etc, etc. Mas a palavra “fundo”, que pode causar estranheza no início vem da questão do Plano Diretor.

A questão das áreas contaminadas vai acontecer. Há processos, questões legais, que tem desconto para o Município, é feito um laudo. Toda vez que o Município adquire terra é feito laudo de avaliação que avalia o uso. Se a área está contaminado pelo mapa da CETESB ou se há potencialidade, é feito desconto. Outra coisa que se coloca, Dalton, e são bem precisa, vamos ter de chamar os universitários, como você sempre diz, eu não tenho todas as respostas, é a PEUC – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória específica nas área de operação urbana. A PEUC é uma questão geral pra cidade. A lei, o decreto colocou a PEUC com prioridade para áreas de ZEIS e operações, já há instrumento no Município de São Paulo que determina prioridade da aplicação da PEUC nas áreas de ZEIS e de operações. Já foi feita a Operação Centro, na Água Branca e na próxima seria nessa, na Operação Tamanduateí. Talvez não haja problema a gente reforçar a intenção no texto da lei. No texto da lei não está claro PEUC específica. Está claro por outro texto, pelo texto do Plano Diretor e pelo decreto regulamentador da PEUC. Mas se for o caso, podemos reforçar, vamos pensar. Vamos ver se é necessário escrever, como escrever e se for, veremos como fazer.

A cota de solidariedade é um debate, vamos chamar os universitários e fazer um amplo debate porque é um instrumento que apareceu no Plano Diretor e agora no Zoneamento, é genérico, é pra cidade toda. Na hora em que se vai a um território pra fazer projeto específico, e começa a somar vários instrumentos, alguns anulam outros em alguns setores. Essa foi um pouco a ideia. Ora, andar na Avenida do Estado e nas Juntas Provisórias não há nem de perto ideia de intervenção local, de construção de empreendimentos, é um território muito degradado. Há muitos comércios fechados, muitos edifícios abandonados, poderia usar a PEUC, podia ser esse o caminho, mas como bem disse o Police, o mercado dessa operação não é de alto padrão, é de média e baixa renda. É mercado de financiamento pela Caixa, de produção de faixa 1 e 2, mercado popular. Pra esse mercado é interessante ter acesso a terrenos que não tem valores muito altos, neste momento, que abaixa o custo da

produção e podem produzir faixa 1, faixa 2, etc. Pra isso é que tiramos a cota de solidariedade, da obrigação necessária de produzir cota de solidariedade junto ao rio porque está muito degradado. Há muitas ZEIS também. É quase uma ação pública.

Em alguns setores há muitas ZEIS e áreas de ZEIS tem de produzir 100% para faixa 1 e 2. Não se aplica cota. Nas áreas em que há poucas ZEIS, mantivemos. Mantivemos no Ipiranga, mantivemos na Mooca, no Sacomã, perto do Tamanduateí, na estação de metrô. Nas áreas em que há muitas ZEIS ou muito degradadas, tiramos. Entendo que é a proposta adequada pela proposta do projeto, mas podemos fazer o debate.

Na área da Tereza Cristina, estamos colocando a PP e o parque como questão principal e também foi proposto tirar porque é área que entendemos arrecadadora de recursos pra produção de Habitação de Interesse Social em todo restante da operação. É preciso uma matemática financeira pra entender isso, com números, como é que vai construir aqui e ali? O que vai sobrar pra poder fazer a benfeitoria?

Dalton, pra eu não me alongar, temos de fazer o debate, vamos conversar com as equipes técnicas, vamos ver como a gente encontra um caminho e apresentar mais detalhes do projeto para que isso aconteça.

É importante frisar três coisas, pra finalizar. A proposta está porque os movimentos de moradia trouxeram pra gente, no Executivo, como você bem disse. A operação urbana está obrigando a atualizar o habite-se na região, cadastro de favelas, cortiços, moradores em áreas de vulnerabilidade, isso é importante. Podemos melhorar isso com cadastro e outras coisas, mas o habite-se está posto.

Também na operação urbana há incentivo pra construção fora de ZEIS, que é pra poder acelerar o processo de atendimento à demanda populacional. Tem na operação urbana aplicação da cota-parte, que é diminuir o tamanho dos empreendimentos para que outras faixas de renda possam fazer moradia naquele lugar. Isso é muito importante mencionar. E a estratégia de gravar melhoramentos públicos em áreas de ZEIS, e não pra pegar áreas de ZEIS inteira. Vou dar um exemplo, uma grande indústria que está passando uma rua, está dividindo em dois lotes e esses lotes sim vão poder ser transformados em HIS. Essa foi uma estratégia pra viabilizar, acelerar o processo de destinação das ZEIS.

**O SR. DALTON SILVANO** – Apenas pra dizer, quando eu disse que os movimentos populares tiveram participação importante, e nesse caderno que a Prefeitura disponibilizou, há os registros das reivindicações. Você falou do habite-se, no artigo 72:

“Caberá à Secretaria Municipal de Habitação em até 180 dias a promulgação dessa lei, elaborar a atualização do sistema de informações para Habitação de Interesse Social na cidade de São Paulo, na área de abrangência da operação urbana, inclusive, favelas, loteamentos irregulares, núcleos habitacionais vulneráveis e cortiços, especialmente às condições de moradia e renda”.

Essa foi uma reivindicação em audiência públicas, aliás várias audiências públicas, no CEU Menino, no Círculo dos Trabalhadores, e ela foi feita pelos movimentos de habitação. Quando abri ali e falei da participação, devo lembrar que são vários itens que melhoraram, então, esse projeto de lei tem o ponto de vista de assegurar a moradia, que é uma das vertentes do projeto de lei que foi explicado, inicialmente, pelo Gustavo.

E, quando falei também do fundo específico – e quando se fala em fundo, muitas vezes se pensa em saco sem fundo, essa coisa toda, fundo é fundo – mas, também aqui, Jorge, no Artigo 59, que já é uma conquista das operações urbanas, então: com relação à destinação de 25% para a provisão habitacional de interesse social; 15% para melhorias da rede de equipamentos públicos; e 4% para finalidades de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural e, aqui, vale lembrar que, na nossa região, temos um patrimônio histórico, sobre o qual falo em todas as audiências públicas e não vou deixar de falar aqui.

Inclusive, no Monumento do Ipiranga não conseguimos o mínimo de recursos para restaurar o monumento. Eu disse e vou dizer outra vez: o cavalo de Dom Pedro está sem um dente. Roubaram o dente do cavalo de Dom Pedro e a espada dele. Aí vai se fazer a restauração, mas ela custa uma fortuna. E o Governo não tem como prioridade arrumar os dentes do cavalo do Dom Pedro. Então, o “ouviram do Ipiranga às margens plácidas” está sendo ouvido no mundo inteiro. Por isso, com esses 4% pretendemos, no mínimo, restaurar, fazer uma prótese, um implante no cavalo do Dom Pedro, além de lhe colocar uma espada.

Era isso que gostaria de ter dito, estou feliz, até porque, independente de uma grande massa de pessoas que participam, o que importa é a qualidade e que fique registrado nas notas taquigráficas tudo aquilo que foi colocado aqui.

Antes de encerrar, quero lembrar que temos novas audiências públicas. A próxima será dia 23 de maio, segunda-feira, das 19h às 22h, e o tema é Transporte. Depois, na terça-feira, dia 24, na Escola Senai Theobaldo de Nigris, à rua Bresser, 2315, Mooca. E, em seguida, dia 30 de maio, temos outra audiência, na qual falaremos, especificamente, desse novo ente jurídico que é a SA, empresa criada nesse projeto de lei, e que é uma inovação em relação às demais operações urbanas. Trata-se da empresa que vai gerir e administrar determinadas prioridades, bem como o planejamento e a execução de todas as intervenções urbanas previstas no projeto de lei.

Então, dia 30 de maio, será uma audiência pública importante. Há várias questões que estão sendo debatidas e esclarecidas, inclusive, a participação da sociedade civil no próprio Conselho Gestor, que é aquele que definirá, praticamente, as prioridades, os planejamentos, a fiscalização e o acompanhamento da execução de todas as ações previstas. E como é uma operação urbana para durar 20 anos, 25 ou 30 anos e o Governo mudará, teremos de tomar todas as cautelas para que essa empresa esteja bem comprometida com a transparência.

Nada mais havendo a ser tratado, dou por encerrada essa audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Bom dia a todos.

Estão encerrada a audiência pública.