



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: SENAI - THEOBALDO DE NIGRIS - MOOCA
DATA: 24 DE MAIO DE 2016

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Boa noite. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 13ª Audiência Pública do ano de 2014, a 8ª Audiência Pública do PL 723/2015, que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define projetos de intervenção urbana para a área da operação urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.

Componentes da comissão, os Srs. Vereadores: Dalton Silvano, Relator; George Hato; Gilson Barreto, na Presidência; Nabil Bonduki; Nelo Rodolfo; Paulo Frange; e Souza Santos.

Essa audiência vem sendo publicada diariamente no *Diário Oficial* desde o dia 18 de maio de 2016. Foi publicado no jornal O Estado de S. Paulo no dia 20 de maio de 2016 e no jornal Folha de S. Paulo no dia 21 de maio de 2016.

Informo ainda que essa reunião está sendo transmitida através do portal da Câmara Municipal de São Paulo no endereço www.camara.sp.gov.br link Auditorios On Line.

Passemos ao item da pauta que é o PL 723/2015 do Executivo.

Para ilustrar a matéria e trazer mais subsídios, convidamos o Dr. Gustavo Partesani, para exposição a respeito. Por favor.

O SR. GUSTAVO PARTESANI – Boa noite a todos. Obrigado, novamente Vereador Gilson Barreto pelo convite de poder estar presente e prestar esclarecimentos e responder às dúvidas relativas ao projeto de intervenção urbana que determina a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Hoje é nossa 8ª audiência. Ao longo das últimas semanas, fizemos um esforço muito grande aí de estarmos presentes em quase todos os bairros da operação urbana, bem como em algumas audiências temáticas na Câmara Municipal, de forma a esclarecer e debater o conteúdo desse projeto, que é bastante longo, bastante específico.

Eu fico bastante contente que estamos, a cada dia mais, avançando na pauta.

Hoje é uma audiência local, no bairro da Mooca, que envolve a Mooca antiga, Mooca Velha que a gente chama, o setor Henry Ford e o setor parque da Mooca.

O projeto de lei, para quem já teve oportunidade de conhecer, trata basicamente de um projeto de intervenção urbana que determina uma área de operação urbana consorciada, formulada através de um processo, processo esse que determina a viabilidade de transformação do território em alguns anos, 25 ou 30 anos. Processo pelo qual já temos conhecimento, dado que já temos três operações urbanas consorciadas em funcionamento: a Faria Lima, a Água Espraiada e a Água Branca. Temos também a Operação Centro, mais antiga, que não é consorciada, mas também é um bom exemplo de processo de transformação territorial.

E, se tudo permitir que alcance esse objetivo, a Tamanduateí será a quarta consorciada, será a maior delas. E com isso traz um projeto de intervenção urbana que trata das transformações.

Vamos conhecer um pouco desse projeto, calcado em questões ambientais, sociais, de preservação do patrimônio histórico, produção de habitação de interesse social, bem como da produção de equipamentos públicos e da manutenção e reforço das áreas de produção, emprego e renda da região.

Essa região foi dividida e demonstrada num plano urbanístico. O plano urbanístico tinha na questão do adensamento a principal questão de trazer duas vezes, duas vezes e meia mais população morando perto do Centro, porque é uma região estratégica, quase o eixo central da metrópole. A conexão com todo o ABC, com todo o porto de Santos, com o Anel Viário da cidade de São Paulo e com o Centro da Cidade é feita por esse território.

Aqui está um gráfico de como foi montada a operação. A operação tem três grandes critérios: o critério urbanístico, o critério de viabilidade econômica e financiamento e o critério de gestão da implantação, que são os processos que acontecerão ao longo do tempo para garantir o cumprimento da lei e do projeto urbanístico.

Está prevista no Plano Diretor Municipal Estratégico, a Lei 16.050, de 2014, e essa previsão traz uma série de premissas e questões de projeto vinculadas ao processo de

transformação do território. É um território heterogêneo, que tem uma grande presença de processos produtivos e emprego para a área industrial. É um território que contém muito patrimônio histórico. É um lugar que contém novas mudanças e atratividades para o desenvolvimento imobiliário construtivo, graças à questão dos estoques postos pelo PDE. E é uma lição aprendida, a quarta operação que a gente reformula, portanto com bastante *know-how*, com bastante conhecimento já de como se formula um processo como esse.

O projeto foi calcado num plano de adensamento, trazendo 235 habitantes por hectare em média. Hoje a área tem em torno de 85 e com isso vai trazer uma série de equipamentos públicos, mais de cem; uma série de melhoramentos viários; uma série de áreas verdes e espaços de lazer; vai incentivar a produção de emprego e renda da permanência da indústria e da proposta de novos espaços produtivos; vai restaurar o patrimônio.

Nada se financia através da venda de potencial de adicional de construção por um título chamado Cepac. É um processo regulado por uma lei federal chamado Estatuto da Cidade de 2001. Esse Cepac é o que dá direito de construir mais de uma vez a área do lote. E o recurso advindo da venda desse título é utilizado na integralidade para a execução do programa de intervenções presente no projeto aprovado pela lei. O que garante a execução e a permanência e é o sucesso desse projeto é que é um projeto urbanístico aprovado por uma lei específica, que tem um recurso carimbado para a execução desse processo.

Faremos muitas audiências no Poder Executivo, muitas oficinas, debates com a comunidade. Percorremos um longo caminho até aqui e tudo isso está publicado no *site* Gestão Urbana na Memória PED sobre todo o processo participativo.

O projeto de lei está dividido em capítulos, são seis os objetivos iniciais: a questão do uso do solo e a ocupação; a questão do programa de intervenções; a questão dos títulos de direito de construir dos Cepacs; e a questão das disposições finais e transitórias.

Gráficos que ilustram o processo de desenvolvimento. E esse processo todo está relatado num caderno urbanístico, que é esse aqui e está disponível para *download* no *site* gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br onde vocês encontrarão todos os detalhes de construção e desenvolvimento desse projeto.

O projeto de intervenção urbana contém nove estratégias, que vieram do Plano Diretor Estratégico, como socializar os ganhos da produção. O que é produzido no local permanece no local. Há rubricas específicas para os investimentos em mobilidade e em Habitação de Interesse Social, equipamentos, restauro do patrimônio histórico, produção de

espaços públicos e áreas verdes.

Há como estratégia assegurar o direito de moradia para quem precisa, trazendo a questão do adensamento. Mais gente morando perto do Centro e do trabalho com melhor infraestrutura promovida ao longo dos próximos 30 anos e junto dessas pessoas também o atendimento à Habitação de Interesse Social, com a previsão de ocupação das ZEIS, determinada pelo zoneamento municipal. Isso, ao longo dos próximos anos, poderão ser ocupadas essas ZEIS com promoção pública para faixa 1 e faixa 2, como determina o PDE e o Zoneamento. Até 20 mil unidades poderão ser produzidas nesse projeto.

A terceira questão é melhorar a mobilidade urbana. Fizemos uma audiência pública ontem na Câmara Municipal a respeito desse tema. Hoje, um dia de crise da mobilidade urbana aqui no entorno, para chegar foi bastante difícil. Apresentar as conexões, apresentar a melhoria do transporte público do modal não motorizado. Tudo isso é importante para trazer uma sustentabilidade mais equilibrada para o bairro ou para os sete bairros do Tamanduateí, nome da operação, que é uma operação que vem para a qualificação do bairro.

São sete bairros ao longo da várzea do rio: Cambuci, Mooca Velha, Henry Ford, Parque da Mooca, Ipiranga, Vila Carioca, Vila Prudente. Com esses bairros a gente consegue trazer uma operação urbana qualificadora dos bairros. As conexões estão sendo propostas, as ligações de pedestres, ciclistas e corredores de ônibus, as ligações viárias e as conexões entre os bairros.

A quarta estratégia é qualificar a vida urbana, trazendo maior arborização, trazendo promoção de (ininteligível) e fruição pública, melhorando a relação das ruas comerciais. Aqui na Mooca a gente pode citar a Rua da Mooca, a própria Paes de Barros, uma série de ruas comerciais bastante importantes, que têm o comércio e os serviços, incentivada a permanência no local e a qualificação dos imóveis.

Esses comércios incentivados se interligam com a proposta de equipamentos públicos, incrementando os equipamentos, uma vez que vai ter muito mais gente morando nessa região. E para isso a qualificação média de equipamentos tem de ser atingida para termos índices e indexadores de qualidade de vida bastante precisos. Orientar o crescimento da Cidade pelo transporte público, próximo a mobilidades, estações de trem e metrô, e corredor de ônibus.

Seguindo a lógica do PDE toda a proximidade de eixo de transporte recebe um adensamento construtivo. Recebe um adensamento demográfico também. Instrumentos com

um potencial construtivo adicional, como a cota parte; como estímulo à produção de unidades habitacionais para varias classes sociais. É uma operação urbana que tem como produto atendimento a classes médias e baixas, não é para classes altas, sempre com a proximidade do transporte do equipamento do espaço público, trazendo o equilíbrio da Cidade nas funções da vida urbana.

Reorganizar as dinâmicas metropolitanas, como eu disse anteriormente, é uma região estratégica pela sua conexão com o ABC, pela proximidade do sistema Anchieta-Imigrantes, pela proximidade de linhas de trem e de metrô planejadas e existentes e pela proximidade do Centro da Cidade. A gente tem uma oferta de comércio e emprego bastante grande.

Para isso a gente traz incentivos urbanísticos para desenvolver propostas econômicas vinculadas à economia criativa, ao Norte, junto do setor Mooca; vinculada à indústria e aos novos processos produtivos no setor Henry Ford e ao polo logístico na Vila Carioca, próximo da Anchieta-Imigrantes.

A sétima estratégia é incorporar a agenda ambiental, trazendo a proposta de 12 parques; da cota ambiental; do incentivo à certificação. Parques estão distribuídos no território atendendo mais de 80% da população projetada para esse lugar.

O oitavo é fortalecer a participação popular nas eleições dos rumos da Cidade através do fortalecimento dos conselhos gestores por subprefeitura e eleitos pelo voto direto. Cada bairro, cada setor terá os seus representantes.

E, por último, preservar a estratégia do patrimônio histórico, já que é uma região muito rica em patrimônio histórico, seja patrimônio industrial das antigas fabricas Cresp, Matarazzo, todo o processo industrial da antiga ferrovia Santos-Jundiaí ou pelo patrimônio cívico pelo lado do Monumento do Ipiranga, do Parque do Ipiranga, do Museu do Ipiranga. Sem falar nos inúmeros imóveis tombados pelo patrimônio. O envoltório tem de ser valorizado.

Aqui temos um pouco dos mapas do Conresp, do Condephaat e FAM. É a região da Cidade que mais tem regramento de patrimônio pelos três órgãos: o municipal, o estadual e o federal.

O plano urbanístico dessa operação urbana determinou uma série de intervenções físicas, que são: o sistema viário, um sistema de espaços públicos, que são: habitação e equipamentos sociais e restauro de patrimônio histórico. E isso pode ser interpretado por ilustrações, como a gente trouxe.

Gostaria de me ater a essa, na região da Rua Borges Figueiredo, na estação Mooca da CPTM, Linha 10. Nós pretendemos, por exemplo, comprar os dois galpões históricos da antiga massa falida da Rede Ferroviária Federal e transformar em áreas públicas para equipamentos e para incentivar empregos, através de *coworking*, *startups* de criatividade, uma série de programas que a gente vem desenvolvendo no município e que poderia ter nesse lugar da cidade a sua sede.

Então adquirimos um patrimônio que não tem destinação, está há anos abandonado, desde a falência da rede nos anos 90, transforma isso, propõe um parque coletivamente junto com isso em alguns terrenos da União e faz a transposição da ferrovia.

Aqui é o Parque Tereza Cristina que discutimos, no Ipiranga. E também quero destacar que está mantida a ZPI da Henry Ford, com mais conexões para um novo processo industrial. Está proposto no Viaduto São Carlos a nova Estação São Carlos do trem regional, que ligaria São Paulo a Santos, um trem expresso, 45 minutos do Centro de Santos até aqui e estamos tentando entender que esse lugar será - nos próximos 25 anos - estratégico para a produção. Com essa indústria, talvez com uma nova indústria.

Recebemos, com muita tristeza no último mês, a notícia de que a Arno vai mudar da Mooca e vai para o Rio de Janeiro por incentivos fiscais, nada a ver com o território, mas de fato grandes indústrias tendem a mudar com o tempo. Porém abrem espaço para uma nova indústria, tecnológica, de produção, geração de emprego, e o projeto traz esses incentivos.

Aqui o Parque do terreno da Esso que foi bem divulgado e comentado durante o processo de projeto no Executivo, mas está atendido desde o plano diretor. É um parque que tem 90% de sua área permeável, sem falar na Vila Carioca, Vila Prudente, áreas específicas que já passamos nas audiências por esses bairros e já contamos um pouco do que acontece.

Por fim, os instrumentos inovadores. É o primeiro projeto de operação urbana que tem um projeto de intervenção urbana definida na lei, com plano urbanístico. O mapa um da lei é o plano urbanístico, é muito importante frisar isso, porque ele reforça e garante a execução do programa de intervenções.

Há atribuições do Conselho Gestor reforçadas para controle social e processo participativo. Conselho Gestor paritário entre o Poder Público, iniciativa privada e a sociedade, sendo que representantes serão eleitos pelo voto direto ou serão indicados pelas entidades, academia, instituições, associação comercial, por exemplo, uma entidade que tem pedido para ser membro efetivo e também dos conselhos participativos de subprefeituras.

Há proposta específica de empresa pública para implantar o programa de intervenções, para ter ações focadas no território. Inclusive, na próxima segunda-feira faremos uma audiência específica sobre a criação da BT/SA, Bairros Tamanduateí, que será o ente público focado na implantação do programa de intervenções.

Temos incentivos da cota ambiental de várzea e de encosta. Temos incentivo para quem fizer prédios certificados pelos selos verdes. Terão grandes descontos nos Certificados de Potencial Adicional de Construção. Temos incentivo para parcelamento de glebas no tempo, os proprietários de grandes terrenos que nos primeiros três, cinco anos fizerem parcelamento têm incentivos, podem de fato trazer a proposta da operação no tempo. Temos parâmetros qualificadores para qualquer terreno acima de 10 mil metros quadrados, o que é muito importante, com proposta de fruição pública, faixa de permeabilidade e outras questões.

Para quem veio pela Radial Leste e Alcântara Machado hoje viu isso, pode observar que há um comércio subutilizado e pouca vida urbana. Para a Av. do Estado e Juntas Provisórias, incentivo de qualificação de frente de lote, em que o projeto incentiva a transformação daqueles lotes com área permeável, uso misto no chão e local de habitação adequado. São lugares com muito ruído, poluição, mas que com o projeto e ampla arborização na frente podem melhorar.

Trazemos sessão subterrânea. Foram licenciados 6 milhões de metros quadrados de estoques, dos quais 150 serão para Habitação de Interesse Social; 5,150 podem ser vendidos pelos Cepacs. E desses 5,150 milhões, 15% estão reservados – chamamos de reserva técnica – para daqui a 20, 25 anos, quando acabar o estoque em algum lugar e

mediante novo estudo de impacto de vizinhança adequado, que entenda e diagnostique todos os resultados positivos ou não positivos do lugar, possa ser realocado.

Por fim, regras para o encerramento da operação urbana uma vez que essa discussão passou pelo zoneamento. Não conseguimos achar uma solução e aqui trouxemos uma proposta que vamos discutir quando acabar o programa de intervenções. Quando acabarem então os estoques, pode encerrar a operação urbana.

Em linhas gerais são essas questões. Vou me disponibilizar para o debate para que possamos fazer o detalhamento de alguma dúvida que possa aparecer no projeto. E sugiro a vocês que entrem no site, baixem o caderno urbanístico e fazerem uma leitura atenta para que possamos construir de maneira transparente e democrática um bom projeto de lei que vire um bom projeto para a Cidade.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado. Dr. Gustavo. Os presentes que desejarem usar a palavra podem fazer a inscrição aqui na secretaria.

Tem a palavra o Relator, nobre Vereador Dalton Silvano.

O SR. DALTON SILVANO – Boa noite, Presidente Gilson Barreto; Gustavo Partezani, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, neste ato representando o Secretário Fernando de Mello Franco; agradeço ao Sr. Manoel Manteigas de Oliveira, Diretor da Escola Senai Theobaldo De Nigris, pela cessão do espaço; agradeço o Vereador Ricardo Teixeira, a TV Câmara e funcionários da Casa que não têm medido esforços para acompanhar o nosso trabalho.

Estamos fazendo audiências públicas nos bairros e afora estas audiências estamos fazendo temáticas na Câmara Municipal. Na segunda-feira, dia 30, teremos uma discussão interessante sobre esse ente jurídico que foi citado, Bairros do Tamanduateí S/A, que vai gerir, administrar, cuidar das prioridades, do planejamento de toda essa operação urbana. É uma figura nova nessa operação, porque nas operações urbanas anteriores esse processo todo era

gerido pela SP Urbanismo.

Quero cumprimentar o Pedro, nosso Consultor Técnico e Maria Alice, que conheço há muitos anos. De forma inovadora esse projeto está sendo acompanhado por seis consultores técnicos de cada comissão permanente da Câmara Municipal, o que tem contribuído e ajudado muito para o melhor entendimento desse projeto de lei construído através do debate com a sociedade.

Particularmente, participei de várias audiências públicas elaboradas pelo Poder Executivo. E às vezes as pessoas podem perguntar por que não há tantas pessoas, divulgamos nos jornais de bairro e de grande circulação, mas boa parte das pessoas participou da construção desse projeto de lei.

Como Relator, várias audiências públicas, digo que esse projeto é de extrema importância do ponto de vista da revitalização dos bairros que estão sendo contemplados em homenagem até ao Rio Tamanduateí, esses bairros que estão em torno do Rio e já foram citados pelo Gustavo.

Para vocês entenderem, a operação urbana que vem com o traçado delimitado, com perímetro de adesão, em tese, é muito simples. Inclusive, vou citar uma área que está degradada, a região do Glicério, parte do Cambuci e outras partes, o Governo não tem recurso, ao longo de sua história,...em nenhum Governo – e estou em meu quinto mandato e sabemos que os recursos são escassos... Ele, agora, está fazendo... Dependendo de vender os títulos públicos para poder fazer todas as intervenções - e o programa urbanístico específico está aqui citado. E se recorrermos ao artigo 49 da Lei, o Programa de Intervenções, estão todos lá. Para fazer todas essas intervenções é preciso arrecadar o dinheiro. E, para se arrecadar o dinheiro, é preciso se colocar os Cepacs no mercado e a nossa economia tem de estar perfeita.

Então, quero dizer que a nossa função é evitar – e vou repetir, saudando o pessoal do Cambuci – ou procurar amenizar e evitar qualquer trauma; evitar o trauma que esse projeto pode causar. Ele pode ser excelente em muitas intervenções, mas tem alguns traumas, e um dos traumas são as desapropriações. Eu falo isso em todas as audiências públicas porque a

mobilização está grande, as pessoas estão muito preocupadas, mas esta Comissão, não só este Vereador Relator, mas o Presidente Gilson Barreto e demais Vereadores, estamos atentos a tudo aquilo que é trazido nas audiências públicas.

Então, só queria dizer isso.

E aqui, na Mooca, temos a novidade do Parque Indianópolis, que depois até gostaria de colocar para que o Gustavo pudesse falar mais algo a respeito, e a questão, inclusive, da economia criativa e do polo logístico que se pretende, aqui, implantar na Mooca.

E temos, também, um problema do terreno do lado da comunidade da Vila Prudente, que temos de dar uma destinação e uma solução para ele, porque na Lei de Zoneamento ficou um vácuo.

Então, Sr. Presidente, por ora, era isso. Apenas direcionando algo que entendo de extrema importância, que é a questão do Parque Indianópolis, de cerca de 45 mil metros quadrados, salvo melhor juízo, de áreas verdes para os moradores e a população da Mooca.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado, nobre Vereador Dalton Silvano.

Tem a palavra a primeira inscrita, a Sra. Elisângela de Oliveira, SOS Silveira da Mota.

A SRA. ELISÂNGELA DE OLIVEIRA – Boa noite a todos.

Venho aqui, hoje, para reclamar o meu direito de morar, morar em um bairro que a minha família escolheu, onde passei a minha infância e adolescência e onde escrevi – e que continuo escrevendo – as minhas histórias. Bairro onde estudei, trabalhei e trabalho e que, por ironia do destino, não perderei somente a minha casa, mas também o meu emprego, pois a empresa em que trabalho fica na Rua Silveira da Mota, do lado da área que os senhores querem desapropriar para fazerem o alargamento. Com isso, a empresa terá de mudar de endereço, e eu não sei para onde.

Esse pedacinho de chão, que foi conquistado a troco de muito suor e trabalho e pagamos os nossos impostos, para os senhores pode ser somente um pedacinho, mas para nós é um palácio. Quando digo que perderei, me refiro ao valor que será pago por nosso pequeno palácio, segundo a tabela descrita na minuta. E não conseguiremos comprar outro imóvel nessa região. Queremos continuar no Cambuci. Mas como que um edifício novo vende seus apartamentos a nove mil o metro quadrado e querem pagar pelo metro quadrado de nossa casa cerca de 1.400, conforme descrito na tabela? Fica impossível viver nesse bairro.

Há tantos galpões abandonados em nosso bairro! Por favor, utilizem esses imóveis para fazerem as áreas verdes. Limpem os bueiros. Creio que com esses simples gestos, surgirão mudanças.

Os senhores solicitaram que não só reclamássemos, mas que trouxéssemos sugestões. Nós fizemos. Então, peço que verifiquem o que será possível ser feito. Não está sendo fácil. Há dia de insônia para muitos, pois não sabemos, ao certo, o que ocorrerá no dia de amanhã.

Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Mário Cantoni.

O SR. MÁRIO CANTONI – Boa noite a todos, moradores do bairro do Cambuci, da Rua Silveira da Mota, Vereadores Gilson Barreto, Dalton Silvano e Sr. Gustavo. A moradia é o maior sonho de um trabalhador que luta sua vida inteira para alcançar esse objetivo. Após anos de trabalho, alguns conseguem a satisfação de conquistar a sua casa própria, e pensam que estão tranquilos para a sua aposentadoria, na velhice, curtir a sua família e seus netos. De repente, o progresso chega. Há, no projeto lei 723/2015, a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, que acaba com tudo isso. Faz com que o meu sonho torne-se um pesadelo. Podem demolir a minha humilde casa. Há meus vizinhos e toda uma história de gerações. Como vamos ficar? Hoje aqui, eu vou declarar uma coisa: Os tijolos de nossas casas não cair sem luta e sem briga, briga essa para o bem.

Estivemos presentes em todas as audiências, até o momento, com um único propósito: a não desapropriação da Rua Silveira da Mota, SOS Silveira da Mota. Hoje, nessa última audiência, eu afirmo a todos os senhores aqui que é possível a realização de uma operação urbana sem traumas, sem iras, sem pesadelos, sem insônias e sem lágrimas.

Srs. Vereadores e Sr. Gustavo, já foram propostas algumas alternativas. Tenho certeza que, após as reuniões propostas por V.Exas., provaremos que é possível um progresso inteligente, sem desapropriações. As nossas realizações e ideais não serão desapropriados. Que Deus nos ajude. Boa noite.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Caio César.

O SR. CAIO CÉSAR – Boa noite a todos. Cumprimento novamente a Mesa. Falo em nome do Comu, Coletivo Metropolitano de Mobilidade Urbana. Sou aluno da UF-ABC. Nessa audiência, eu quero deixar algumas questões com relação à estação Mooca, o setor da estação Mooca. Foi falado da desapropriação dos imóveis da União. Eu gostaria de saber se já foi estimado custo. Também quero saber se a Prefeitura já levantou, se vai fazer modificações no atendimento por ônibus, se vai construir um terminal na região e se vai haver algum tipo de articulação com a CPTM, que tem um histórico bastante problemático na linha 10, quanto à modernização da infraestrutura. Então, queria saber se a gente vai ter algum tipo de articulação, por sentido, por exemplo, de a Prefeitura contribuir com “x” milhões para reconstruir a estação, porque ela não é acessível. É uma estação bastante antiga, bastante aquém da infraestrutura que a gente encontra em outras linhas mais modernas da CPTM e algumas linhas do metrô também. Então, é uma questão que eu gostaria de levantar. Novamente eu quero reforçar a importância da linha 10 e da infraestrutura da CPTM, que é a única infraestrutura de transporte que, de maneira coerente, corta toda a área da operação urbana. Tem uma estação para cada subsetor da operação. É uma infraestrutura de transporte que raramente aparece nos jornais. Raramente é considerada como uma estrutura de alta capacidade e que faz papel de metrô urbano em São Paulo. Quero reiterar que a CPTM tem 130 quilômetros dentro da Cidade, mais do que a malha do metrô. Ela tem cerca de 40 estações dentro de São Paulo. Essas três estações fazem parte da malha que está dentro de São Paulo. Como o Sr. Gustavo falou, é um vetor de acesso ao ABC. Realmente é o único que nós temos hoje para acessar o ABC com rapidez, fora da malha rodoviária.

Se for possível deixarem explícita a questão da habitação, eu agradeceria também, já que, como foi falado pelos moradores da região onde vai haver a desapropriação, o valor do

metro quadrado é sempre colocado. Então, destacar o potencial de habitação social seria bastante interessante. Eu vi que, na Ipiranga, é menor. Eu entendo que há lá a ZPI, Zona Predominantemente Industrial, mas parece que, na Mooca, é maior. É um dos bairros mais difíceis de se comprar um imóvel em São Paulo. É um bairro bastante queridinho. Então, acho bacana.

Eu agradeço. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Arlindo Amaro.

O SR. ARLINDO AMARO – Boa noite a todos. É um prazer conhecê-los. É a primeira vez que eu venho aqui. É a operação urbana que vai afetar a vida de muita gente aqui na nossa região. Sou morador da região do Ipiranga. Faço parte dessa fatia do bolo da Cidade, no qual nós estamos bastante preocupados, com a nossa região, Ipiranga, Mooca e Vila Carioca, que tem problemas gravíssimos com a contaminação do solo.

Nós já comentamos diversas vezes, em todas as audiências públicas, referente ao problema que nós temos, de contaminação do solo em toda a projeção da linha férrea até a altura da Vila Carioca e o próprio Heliópolis, onde está proposta uma construção de edificações de moradia popular, em um terreno que era da *Shell*. Em 180 mil metros quadrados, estão fincados diversos tanques de gasolina, tambores de gasolina, que seguravam ali 50 milhões de litros de gasolina, que abastecem toda a Cidade, e hoje estão querendo colocar ali moradia popular para uma população de baixa renda.

É incrível sanear o bairro do Ipiranga, de modo geral, com diversas ZEIS, na maioria delas, em região que é extremamente contaminada. Aqui, na Henry Ford, há também a área da *Shell*. Parece que vai ser feita uma área de lazer. Nós temos o plano diretor de 2013, de 2002, que nada se fez, pouco se fez em melhorias públicas de urbanismo. Eu acho que a Constituição Federal está pouco sendo observada no artigo 182, que fala sobre planejamento urbano e organização da Cidade; e o Estatuto da Cidade, a lei 10.257. Hoje há o novo plano

diretor, que praticamente é uma réplica do plano anterior. Nós não temos nada claro sobre essa situação do nosso bairro. Nós temos o problema viário de atravessar a Mooca. A Mooca é um bairro que tem menos problemas. Aparentemente não há favelas aqui, mas, no Ipiranga, Vila Prudente e Cambuci é um bairro extremamente contaminado, de difícil acesso de ligação. Se pegarmos a Mooca até o Cambuci, há apenas esse viaduto. Há o Fura-Fila, que tampa o rio.

Nós temos o costume de jogar sujeira para baixo do nosso tapete: abrir o rio, destampamento do rio, fazer os caminhos verdes, os caminhos lineares, que são propostos no plano diretor de 2002. Isso não aconteceu. Nós estamos falando de novos projetos, coisas que não fizeram antigamente. Nós temos o artigo 5º da Constituição Federal, que fala sobre moradia, moradia digna para toda a população; e querem colocar pessoas em cima de tanque de gasolina. Então, nós temos que prestar atenção nisso e participar mais deste Governo, para a gente tomar consciência que, com uma “canetada” dessa, nós vamos levar isso para a vida inteira. É um problema sério, muito grave, que nós estamos passando.

São Paulo tem problemas gravíssimos. Se pegarmos a região Leste, Sul, Leste e Oeste, indo para a região do Grajaú, há armazenamento de água, água poluída. Há o Ipiranga. Há, em São Paulo, 3.500 quilômetros de córregos e rios totalmente poluídos na Cidade, e ninguém fala em saneamento básico. Eu falo que se todo apertar a descarga, vai subir até o 10º andar. Não temos saneamento básico e não temos caminho verde.

A Cidade só tem 94 parques. Nós precisamos de parques. Precisamos de lazer. Vêm com projetos faraônicos, que não serão tão benéficos para a Cidade, como foi o plano diretor de 2002. O Heliópolis está lá com mais de cem mil famílias, aguardando moradia, onde querem colocar pessoas dentro de um tanque de gasolina. Quem viveu, em 2015, viu a situação que aconteceu em Santos. Acabaram com a fauna e a flora. Está lá totalmente destruído. Há tanques de gasolina com mais de 50 milhões de óleo diesel. Ficou por isso mesmo.

Gente, preste atenção. Vamos ler essa lei e vamos tentar inverter o negócio, que, até dezembro, com certeza, isso passa na Câmara Municipal, às vésperas do Natal. Normalmente essas leis cruzam-se em período de festa.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado.

Tem a palavra a Sra. Elizabeth Florido.

A SRA. ELIZABETH FLORIDO – Boa noite. Eu sou jornalista e moradora da região da Mooca. Eu queria falar a respeito do nosso patrimônio cultural. É uma luta que a gente vem empreendendo há muito tempo, porque isso também reflete. Se a pessoa tem a sua identidade, isso também reflete na sua qualidade de vida. A gente fala de verde, moradia digna e uma série de coisas. Todas elas têm que conjugar umas com as outras. Então, eu acredito que se nós mantivermos esse nosso tecido histórico de uma maneira requalificada, nós vamos trazer realmente, de fato, essa economia criativa, que se fala tanto aqui para a região, e não apenas prédios, prédios e prédios. A gente não é contra prédios, mas esses prédios não estão realmente correspondendo à realidade horizontal do nosso bairro, que continua o mesmo, precário, com alagamentos e enchentes. Diferentemente do que disseram aqui, o trânsito é tremendo. A gente pode não ter favela, mas há invasões, várias invasões, onde é chamado de Mooca baixa.

Então, na página 14, no item 9, há a questão de preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais. Nós acreditamos que destinar 4% é muito pouco de recursos, porque estamos falando em restauro e reconversão de bens culturais e de bens históricos. Acho um pouco complicado esse percentual.

Nós queremos também participar efetivamente dessa gestão BTSA, dessa empresa que está sendo criada, do consórcio. Por quê? Como vamos ter certeza da maneira como tudo isso vai ser destinado e de que forma vão realmente ocupar esses bens patrimoniais? Principalmente no moinho, nós temos um projeto de há muito tempo, desde 2005, e até hoje

estamos aguardando sem nenhuma resposta para nós efetiva.

Temos realmente um patrimônio inestimável. Acho que a Mooca e o Ipiranga, que fazem parte da Operação Urbana Bairros Tamanduateí, são os últimos bairros remanescentes de períodos históricos que são da cidade de São Paulo, do Brasil e talvez até de projeção internacional. Eu vejo um olhar muito pouco apurado para isso.

Muito obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Isac Trabuço.

O SR. ISAC TRABUCO – Boa noite. Cumprimento os presentes da Mesa e da plateia. Sou jornalista e escrevo sobre tecnologia e urbanismo. Eu queria comentar duas coisas sobre o projeto que eu li. A primeira coisa é se vai haver infraestrutura de tecnologia digital, cabeamento subterrâneo e *link* para conexão rápida, principalmente no setor de economia criativa. Outra coisa é se a empresa de Operação Urbana SA, Bairros Tamanduateí SA está conectada com fóruns mundiais, principalmente latino-americanos. A gente vê que, em Nova York ou em Buenos Aires, enfim, Berlim, quando há essas revitalizações, chamam fóruns mundiais e arquitetos do mundo inteiro, para poderem participar e contribuir. Eu acho que isso é uma coisa legal, para a gente colocar a Mooca não como vértice aqui local, mas também global. Então, infraestrutura de um lado e conexão global via fórum arquitetos por isso.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Em não havendo mais inscritos, tem a palavra o Sr. Gustavo, para fazer comentários a respeito das questões.

O SR. GUSTAVO – Bom, obrigado pelas questões. É a oitava audiência. Nas últimas quatro semanas, estamos envolvidos nesse processo. Algumas questões aqui eu já havia comentado, mas é importante registrar, nas notas taquigráficas da audiência, uma resposta um pouco às questões e aos esclarecimentos aqui postos.

O Vereador Dalton Silvano perguntou sobre o Parque Higienópolis. É uma

reivindicação antiga do bairro, há mais de dez anos. É o terreno da antiga *Esso*, que está contaminado e em processo de contaminação, que foi proposto pelo plano diretor. O plano diretor trouxe essa área como Zepam em 2014, na lei 16.050. Graças a isso, a gente fez uma proposta de urbanização. A licença ambiental prévia desse projeto, como um todo, determinou, num item que está presente no quadro 8, que esse parque seja 90% permeável. Esse parque é importante, porque ele é divisa entre a encosta da Mooca e a várzea da Mooca, no setor Henry Ford. Então, é a encosta do Parque da Mooca em relação à várzea. Ele divide a zona industrial da zona residencial. É uma área de amortecimento dos impactos e dos incômodos existentes entre zona industrial e zona residencial. Por isso, ele vai estar sendo proposto como um grande bosque adensado, um parque naturalizado, com 90% de sua área permeável, atendendo a uma reivindicação antiga e importante para o bairro, que tem poucos espaços públicos. Tem grandes clubes, como o Juventus, por exemplo. É um clube privado. Tem o parque da Sabesp, na Paes de Barros, mas para o lado de baixo, não tem. Vai atender também à comunidade de Vila Prudente, a favela de Vila Prudente com os seus moradores. A Rua Indianópolis vai até a Anhaia Mello, e tem conexão, ligação com a Vila Prudente.

Essa é a oitava audiência que nos encontramos. Eu queria registrar aqui hoje algumas questões, para que a gente possa avançar na discussão. Na reunião de ontem, a gente já se comprometeu em fazer uma reunião específica, que será agendada pelo Vereador relator. Nessa reunião, a gente vai poder discutir esse mapa, que a gente fez a partir de um levantamento. A gente vai poder discutir todo o orçamento quotado para cada intervenção, conforme foi pedido; e a gente vai poder esclarecer algumas questões. A primeira questão que a gente quer esclarecer é que, no quadro 7 da lei, está escrito: “Valor estimado de metro quadrado por quadra atingida pelo Programa de Intervenção Urbana, no momento da entrada em vigor da lei”, valor médio de terreno dado pelo cadastro de valor do terreno, dado pelo cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa, multiplicado pelo fator 1.25. Fonte, cadastro territorial TPCL de 2012, município de São Paulo. Esse quadro não se refere a valor

de desapropriação. O valor do quadro sete do projeto de lei não se refere a valor de desapropriação. Não é este valor, se algum imóvel for desapropriado no futuro da operação, que será pago ao proprietário do imóvel. Quem determina esse valor é o perito judicial, é o sistema judiciário, quando do processo expropriatório avaliado a valor de mercado, portanto, que fique registrado nas notas taquigráficas dessa audiência que o quadro 7 do projeto de lei 723/15 não se refere a valor de desapropriação.

A segunda questão é que a operação não quer desapropriar ninguém. Eu expliquei na segunda reunião que desapropriação é uma das maneiras que o Município tem de ter acesso até para a sua infraestrutura. Não é a única, nem é a primeira. O que estamos fazendo é tentar construir, já falei isso nas últimas sete reuniões, formas de tentar de forma participativa com os moradores atender as questões dos moradores. O processo da Silveira da Mota se divide em duas questões: um alinhamento viário para prolongamento da mesma capacidade de a caixa viária da Av. Otto Alencar, amis ao norte, e a proposta de um parque. Vocês já fizeram propostas alternativas de terrenos para novos parques, para outras áreas, então, vamos buscar entendimento e construir essas propostas. Também que fique registrado nas notas taquigráficas dessa audiência que o Poder Executivo, representado pela SPUrbanismo está aberto à construção de outras questões que não sejam a desapropriação. A via é importante e necessária. Existem outras maneiras de garantir a permanência dos moradores e se os moradores assim o entenderem a sua mudança de lá. De novo: a desapropriação não é a única nem é a primeira. Estamos sim e que fique registrado nos colocando à disposição para encontrar alternativas, que possivelmente, através do relator podem estar presentes numa revisão desse projeto de lei. É importante e faço questão de deixar registrado que o quadro 7 não é o valor e que a desapropriação pode ser construída, depende um pouco do nosso entendimento. Então, que isso fique bem claro para o Movimento da Silveira da Mota que participou de todas as audiências.

A questão do Caio Cesar, estudante, eu vou falar da desapropriação de imóveis. O

município não desapropria a União, ele entra em acordo, constitucionalmente não é possível, nós não temos a avaliação desse imóvel, nós teremos em breve e a interesse da União em fazer permuta. A gente pode adquirir outros bens, outros ativos e fazer uma permuta desse ativo com a União. A questão que você se refere da CPTM, ela tem um projeto, uma nova estação móvel, ela fica atrás da antiga fábrica da Antártica, embaixo do viaduto da rua da Mooca. Esse projeto já está em nível de projeto básico e entendo que há maiores esforços da CPTM nesse processo. De fato a Operação Urbana não propõe repasses de recursos nem ao Metrô, nem a CPTM, que fique registrado por questões muito incoerentes que aconteceram em outras operações urbanas. Vou citar a linha 17, monotrilho, na Água Espraiada, da qual o município repassou 500 milhões para o Metrô e nós não temos essa obra pronta. Muito ao contrário, temos ela suspensa.

A CPTM é importante, ela tem de se dar valor, ela acaba buscando alternativas para isso, nós já fizemos reuniões com ela. Todo o plano dela foi incorporado na sua integralidade pelo projeto, tanto dela quanto do metrô. Bem como da MTU e de outros processos. A questão do Arlindo, a gente explicou no sábado, na reunião temática de habitação, que ninguém vai morar em área contaminada, expliquei e reforço aqui que há um processo de contaminação inicial. Isso inclusive foi pauta da matéria da TV Câmara, no boletim que ela coloca no portal, no último sábado e ficou muito claro e eu vou reforçar que ninguém vai morar em área contaminada, o que acontece em áreas contaminadas são processos mais morosos, mais lentos de descontaminação, e ao acontecer isso a gente consegue ter de planejar previsão de outras áreas para que possa assentar. A área a que ele se refere é da Petrobrás, não é da Shell, essa área lá na Heliópolis. Digo e reforço que ela foi, é contaminada não em sua totalidade e a estratégia do projeto é dividir ela em quatro parcelas, quatro lotes onde vai começar a urbanização pelo lote 1, que é área não contaminada. O que vai garantindo o tempo haja vista os movimentos de moradia, para citar o MSTI está bastante satisfeito com as soluções, construímos em conjunto com o MSTI todo um processo de articulação para isso.

Vale lembrar que houve uma relação de planejamento urbano muito importante na gestão. Essa gestão já concluiu o PDE, aprovou a Operação Urbana Água Branca, ela reviu a Operação Urbana faria Lima. A gente está discutindo a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, tem uma proposta na Câmara para a revisão da Operação Urbana Água Espreada. Está proposto em segunda votação o Código de Obras e Edificações e os planos regionais que estão em andamento.

Se tem um foco sobre o que é planejamento urbano e planejar a cidade. A gente entende que atendeu a todos os planos nesse sentido. A Elisabeth fala do patrimônio histórico e do bem público e do bem privado. É importante esclarecer a diferença entre bem público e bem privado, os 4% determinado para o bem público e há uma série de incentivos aos privados que possuem imóveis tombados para que façam aí o seu restauro, a sua renovação. Esse 4% estão colocados, que é em torno de 300 milhões, é mais do que o suficiente para adquirir os bens que estamos querendo comprar para transformar isso em polos criativos e também mais do que suficiente para fazer alguns restauros como já bem disse o nobre Vereador Dalton Silvano nas suas falas. Se a gente tiver de aumentar isso, a gente vai ter de diminuir de outro lugar. Vamos debater e escolher qual lugar, porque 101% a gente não consegue ter, é 4%, que seja 5% ou 6% alguém vai perder 1 ou 2. Esse é um debate que tem de ser feito, tem de localizar quem vai perder para que a gente possa excluir alguma coisa do programa de intervenções se assim entendermos a proposta construída de maneira participativa e entendeu que 4% eram suficientes.

Ao Isac, há duas questões. Esse projeto é de infraestrutura e de transformação urbana. Ele não trabalha muito com gestão. Então, a questão da estrutura digital, as conexões, isso é a cargo das concessões privadas. É claro que se a gente for propor uma renovação, um retrofit para o polo criativo isso vai estar pensado quando do momento do projeto. Eu gostei dessa sua ideia da conexão com outros fóruns.

A empresa que está sendo proposta não está sendo pensada para ser uma gestora

de conteúdo, amis sim uma gestora de implantação de um programa de intervenções. Talvez se a gente amadurecer na discussão podemos dar outro passo para que possa ser uma gestora de conteúdo. Para que ela possa trazer programas econômicos, que possa se tornar uma agência de conteúdo para se fazer essa questão. Isso é um próximo passo. Posterior a esse que estamos tentando dar aqui. Tentamos ser muito pés no chão, muito específico e dar um passo que a nossa perna consegue dar. Por isso que a proposta da BTCA foi no sentido de trazer uma questão vinculada à programa de intervenções. Se ela vai ser uma agência de conteúdos que eu adoro a ideia e obrigado por ter sugerido isso é um próximo passo. Podemos debater com o relator se houver entendimento para isso.

Assim eu concluo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Eu não dei por encerrada as inscrições e o último é o Thiago Luquesi.

O SR. TIAGO LUCCHESI - Boa noite.

Gustavo, eu queria debater sobre a questão do setor do Parque da Mooca, um dos únicos setores que têm coeficiente de aproveitamento de duas vezes, sendo que os demais setores têm quatro vezes.

Acreditamos que é uma área com excelente infraestrutura viária, vias largas e subutilizadas, como, por exemplo, a Rua Dianópolis, que tem largura de 17 metros, e a Barão de Monte Santo, que tem 18 metros. Então, acreditamos que daria para ser elevado a quatro vezes, como os demais setores.

Outro assunto que queríamos discutir é a taxa de permeabilidade.

A operação fala em 30%, quando o coeficiente chega a quatro vezes. Eu queria saber como ficaria a taxa de permeabilidade quando o potencial do terreno é de duas vezes - no setor Parque da Mooca é assim.

Lembrando que o Código de Obras fala em 15% de permeabilidade, e a Portaria da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente fala em 20%.

Agora o último assunto: falo com propriedade do terreno da Shell. Nós tínhamos um terreno original de 97 mil e 900 metros que, no Plano Diretor Estratégico da Cidade, aprovado recentemente, foi proposto uma área verde de 37 mil e 800 metros, que representa 38% do terreno original, para que se faça um parque alagável.

Nessa operação, somado a isso, estão sendo propostas mais duas vias que separariam o terreno do parque, totalizando mais 3 mil e 800 metros de área a ser doada.

Ou seja, do terreno original de 97 mil 910 metros, já estamos doando 38% para o parque mais 14 mil para as vias. O que sobrou para nós é menos da metade, menos de 50%, apenas 46 mil metros quadrados.

Em cima dessa área líquida que está sobrando para a gente, teremos que respeitar algumas obrigações que o artigo 27 da operação fala, nós, como empreendedores do mercado imobiliário, temos que respeitar uma fruição de 20% da área do lote líquido, obedecer o uso misto para residencial e não residencial, faixa ativa em 25% da testada dos lotes, permeabilidade de 30%, e a doação de calçada de, no mínimo, 5 metros.

Ou seja, a gente já aceitou a proposta do parque alagável de 37 mil e 800 metros, agora, se tivermos que doar a área para o viário de 14 mil metros, ficando com uma área líquida de 46 mil, ainda com todas as obrigações do artigo 27, ficará inviável para podermos viabilizar algum projeto residencial na área.

Era isso que eu precisava falar.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado.

Vou passar ao Dr. Gustavo para fazer comentários a respeito.

O SR. GUSTAVO – Então, vamos lá. Tem mais essa questão específica do terreno da Shell ou Esso, enfim, e essa questão do Parque da Mooca.

Vou explicar o setor Parque da Mooca. Ele é Alto do Ipiranga e tem o potencial construtivo dois e não, quatro.

Sobre esse setor foi colocado esse potencial construtivo porque entendemos que

ele pode ser consolidado como uma área que já vinha sendo e acontecendo nos últimos anos, com pouca possibilidade de transformação, e essa área pode ser desenvolvida a sua tipologia.

Sobre esse setor não se aplicam cota parte nem cota de solidariedade, foram excluídas essas questões. Por quê? Porque a tipologia ali construída ao longo dos últimos 25 anos foi, predominantemente, de CA II, com uma taxa específica de ocupação, um gabarito específico, e a gente acredita que, como mais de 60% do bairro já está consolidado, ele pode ter a oportunidade de se consolidar.

Os setores que têm CA IV ou VI se aplicam a cota de solidariedade e a cota-parte, inclusive, já apareceu nesta audiência esta demanda de se aplicar essas cotas em todos os setores, que é uma questão que estamos debatendo.

Pela proposta urbanística, então, CA II, sem aplicação desses índices, o que gera oportunidade suficiente de determinar e possuir e finalizar a tipologia edilícia do setor Parque da Mooca, como em todo o Ipiranga.

Outra questão importante é que precisamos separar, Tiago, a relação de impermeabilidade. Você viu que a taxa de permeabilidade é de 30% para empreendimentos que atingirem acima de 10 mil metros quadrados de lote.

É importante frisar que o saneamento foi aprovado e qualquer terreno acima de 20 mil deve ser parcelado obrigatoriamente, com destinação de 40% de sua área.

O terreno tem 100 mil metros, metade dele é Zepam e outra metade não é.

O que nós estamos propondo aqui é um parcelamento compulsório, no qual o proprietário não é obrigado a doar. Ele pode doar, pode fazer uma parceria ou pode ser desapropriado, como está em discussão da Silvério da Mota, como já disse na segunda reunião. Doação é uma das formas, não é obrigatória e não está escrito isso no projeto de lei.

Então, o proprietário não tem que doar. Ele pode ser desapropriado.

E o parcelamento compulsório traz um incentivo: nos primeiros cinco anos, não destina 40%, doa 30% e calcula-se o potencial sobre a área integral do terreno.

Se a gente tira esse dispositivo, ele cai, de novo, no parcelamento ordinário. Então, ele vai ficar como CA II, do terreno residual, com destinação de 40%.

Nós fizemos para todas as grandes glebas do setor Parque da Mooca, Henry Ford e Alberto Leon, incentivos para que elas não fiquem presas no projeto e que possam se desenvolver. Foi assim com a Comgás, que apareceu ontem na discussão da audiência; foi assim com a Ambev; é assim com a Esso; com a Petrobrás; é assim com o Carrefour na Alberto Leon, são várias glebas que, nos primeiros cinco anos, se aderirem, terão todos esses incentivos.

Vale lembrar que as especificidades do terreno já foram trabalhadas desde a época do Plano Diretor.

Então, tudo isso para explicar a relação do terreno, doação, destinação, incentivo para doar até os primeiros cinco anos, com o cálculo integral de uma vez a área integral do terreno, doando só 30% e não destinando 40%, e a questão de não aplicar a cota-parte e cota solidariedade pelo CA II. Aquilo que tem CA II na operação não se aplica outros instrumentos; às outras áreas de aplicam. E mesmo a diferença disso tem demonstrado que o setor Alto do Ipiranga e Parque da Mooca vão poder performar adequadamente nos produtos que eles vêm trabalhando nos últimos 25 anos, de acordo com esse processo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado.

Agora vou passar ao Sr. Relator Dalton Silvano para suas considerações finais.

O SR. DALTON SILVANO – Primeiro, quero dizer que estou feliz, porque a cada audiência pública, mesmo não estando lotado o auditório, para lotar podemos pegar os movimentos de moradia, as pessoas vêm na reunião, o líder fala, com base na reivindicação. E, às vezes, quantidade não é qualidade.

Nós temos participado de audiências públicas com menos gente, mas com qualidade.

Quero dizer que a primeira vez que vim aqui, comentei com o Gustavo, foi feito o

pedido para aumentar os 4% que está previsto no projeto de lei, para aumentar a questão da verba para a preservação do patrimônio histórico.

Nas primeiras audiências públicas no Ipiranga, eu brinquei para nós colocarmos recursos para restaurar o monumento do Ipiranga porque arrancaram o dente do cavalo de Dom Pedro e roubaram a espada.

Quando nós mandamos fazer o orçamento, aquela restauração com 300 mil reais não daria para ser feita. Só para por a espada e o dente, claro, a gente fala de uma certa forma bem rudimentar.

Mas o que foi colocado aqui, inclusive do ponto de vista de termos aí as parcerias, foi colocada aqui a questão, Gustavo, dos terrenos a União.

Nós aprovamos na Câmara... Porque, às vezes, pensam: mas o que vocês fazem na Câmara? Você falou quatro projetos que demandaram a Câmara nesses 3,5 anos?

— Não, desde o Plano Diretor, demandou Câmara de uma forma violenta. E aprovamos uma lei que permite que se façam permutas com os terrenos da União. Permutas. Está aprovado na Câmara por quê? Porque a União tem uma dívida muito grande com relação ao IPTU - porque a União também paga ao Município o IPTU dos imóveis, normalmente desocupados. Então apresentamos uma relação de... Nós, quer dizer, o Vereador indicou pela Câmara, o Governo também tinha outros imóveis não. Então foi aprovada uma relação, a princípio (ininteligível). O valor deu, Vereador Gilson Barreto - que também teve uma atuação grande nessa parte - 150 milhões, Gustavo, na doação da dívida da União com a Prefeitura. Então quitou a dívida e a Prefeitura pegou os imóveis.

Eu não sei como é que nós podemos - se é que nós podemos, e aí não estou afirmando, como Relator - incluir esse dispositivo, se é possível a nossa Procuradoria Geral do Município também, a questão jurídica, de incluir essa permissão de se poder utilizar a lei que está aprovada, que já foi utilizada.

Então, já que se colocaram aqui muitas questões do ponto de vista de se utilizarem

os terrenos da União.

Quero convidar, Gilson - não vou me alongar, porque já foram feitas as respostas -, quero aqui dizer que, na segunda-feira, dia 30, vamos ter um debate com relação à empresa Bairros do Tamanduateí S.A., e nós já estivemos com a Comissão Permanente, com os consultores do Governo e com os consultores técnicos legislativos da Câmara, um debate - vou repetir aqui - de quatro horas para discutir esse ente jurídico, que é um fato novo nas operações urbanas. Nós tivemos três, essa é na quarta. Por quê? Porque, depois de tudo pronto, quem é que vai cuidar da gestão dos ativos e recursos? É a ABT S.A. e qual é o capital que pode ser aceito? São as ações ordinárias e preferenciais nominativas. Quer dizer, os grandes empreendedores poderão então adquirir os 49% das ações. Pode? Pode. Mas quem mais pode? Terrenos e etc. e tal poderão compor o capital? Poderão.

E quem vai cuidar então da operacionalização, que vai acompanhar, que vai escolher as prioridades é o Conselho Gestor, que está previsto agora no projeto de lei: nove representantes do Poder Público e nove da sociedade civil. Só que muita gente falou: "Espera aí, agora estou preocupado. Foi tudo aprovado. como é que nós vamos definir, ao longo dos 20, 25 anos, 30 anos, porque vai sair um governo, vai entrar outro, qual é o comprometimento dos próximos governos, ao longo desse tempo todo, com o projeto, para que ele não seja desconfigurado?".

Quer dizer, são detalhes que estão na lei que estamos tendo o cuidado.

E fico feliz também, e aí eu sempre falo: "Vamos concluir a redação desse projeto de lei, na forma que ela seja clara, transparente, que todos possam entender, e que possa assegurar o direito não só dos empreendedores, mas principalmente o direito daquele que vive e ocupa a cidade de São Paulo, que são os cidadãos e as cidadãs.

Portanto, essa perspectiva que já vem desde a primeira audiência, de se buscar a flexibilização, de se buscarem alternativas para que façamos essa lei sem traumas. Vou falar isso até a última audiência pública: sem traumas ou com o menor trauma possível. Não se

percam as mãos e nem os dedos. Podemos deixar escapar um anelzinho ali, que não seja de brilhante.

Era isso, Sr. Presidente. E todos na audiência pública, na próxima segunda-feira, que vamos falar sobre a ABT S.A.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado, Vereador Dalton Silvano.

Só para informação: temos a última audiência pública marcada para o dia 30/05/2016, audiência de devolutiva geral, na Câmara Municipal, Viaduto Jacareí, 100, no Auditório Prestes Maia, primeiro andar.

Não é porque é a última que estaremos encerrando a discussão. Isso está aberto. Como é que funciona?

O Executivo, representado pelo Dr. Gustavo, apresentou projeto à Câmara Municipal de São Paulo; agora o projeto está sob responsabilidade da Câmara; e o Dr. Gustavo tem nos prestigiado para vir inclusive falar do projeto e expor também as questões levantadas pelas senhoras e senhores.

A Comissão é composta de sete membros: Vereador Dalton Silvano - que é o Relator, foi escolhido como tal; o Vereador George Hato; Gilson Barreto - que sou eu; Nabil Bonduki; Nelo Rodolfo; Paulo Frange e Souza Santos. Esses são os sete membros da Comissão. O Sr. Relator vai apresentar o relatório para a primeira Comissão, quando será aprovado ou não pela Comissão.

Depois, esse projeto, sendo aprovado pela Comissão, publica-se e vai para Plenário para ser discutido em primeira e em segunda; se aprovado em primeira, vai para a segunda discussão e votação; depois vai para sanção do Sr. Prefeito.

Esse então é o envolvimento de 55 Vereadores.

Nós não temos... Quero dizer que, mesmo terminando as audiências públicas, os Vereadores da Comissão estarão à disposição de qualquer segmento da sociedade que queira discutir, que queira ver as questões, alguma reclamação, algum complemento do que foi

discutido nas audiências públicas, ou fato novo, não tem problema nenhum. Vamos proceder da mesma maneira que procedemos com a Lei do Zoneamento.

O que queremos é um projeto de lei para a cidade de São Paulo e para a região. E tem havido um entendimento muito bom e compreensão de ambas as partes - Executivo e Legislativo. Acho que é dentro dessa linha que teremos, desse projeto de lei, posteriormente, uma lei a contento de todos os interessados.

Então temos dia 30, e podemos discutir, se alguém tiver um fato novo também. Não é porque é a última que vamos discutir apenas a empresa. Não. Se tiver fato novo, pode levar que será discutido também.

Quero agradecer ao Dr. Gustavo, representando o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano Fernando de Mello Franco; agradecer ao Prof. Manoel Manteigas de Oliveira, Diretor do Senai Theobaldo de Nigris. Muito obrigado pela cessão do espaço. Para nós Câmara Municipal é uma honra muito grande realizar essa audiência nesse recinto.

Quero agradecer às nossas assessorias, à imprensa e a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram; e agradecer a vocês que vieram, que perderam a novela, mas acho que ainda dá tempo, não é? Já está na hora do *Jornal Nacional*, vamos ter a novela e, então, nós vamos liberar a vocês mais cedo. (Risos)

Nada mais havendo para ser trabalhado, dou por bem zerada esta audiência pública da Comissão de Política Urbana.

Tenham todos uma boa noite.

Muito obrigado. (Palmas)