



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: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 07/12/2016

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Grafia(s) não confirmada(s)
- Orador não identificado
- Intervenção simultânea ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Bom dia a todos. É um prazer estar aqui. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da décima nona audiência pública do ano de 2016. Presente apenas eu, Vereador Nabil Bonduki, na Presidência.

Esta audiência vem sendo publicada o *Diário Oficial da Cidade de São Paulo* diariamente, desde o dia 2 de dezembro; publicada no jornal O Estado de S.Paulo, no dia 6 de dezembro; na Folha de S.Paulo, no dia 7 de dezembro.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).

O tema único desta audiência pública é o PL 722/15: “APROVA O PLANO URBANÍSTICO COMPLEMENTAR DO SETOR CHUCRI Z Aidan DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA, NOS DISTRITOS DE SANTO AMARO E ITAIM BIBI, E ALTERA A LEI Nº 13.260, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2001”.

Foram convidados, da SP Urbanismo, o Presidente Fernando de Mello Franco, representado nesta reunião pelo Diretor Gustavo Partezani Rodrigues; os Promotores de Justiça José Eduardo Lutti e Camila Magalhães da Silveira, ausentes; o Presidente da Comissão de Produção da Paisagem Urbana, Flávio Mariz, e a Subprefeita de Pinheiros, Harmi Takiya, ausentes; o Subprefeito de Santo Amaro, Laércio Ribeiro de Oliveira, ausente; a arquiteta Aparecida Regina Monteiro, a quem convido para participar da Mesa; o grupo gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, representado nesta reunião por Antonio Marcos Dória Vieira, presente; Robin Hlavnicka, do Movimento Defenda São Paulo, presente; e João das Virgens da Silva, da associação dos representantes dos moradores da favela Perímetro Operação Urbana Água Espraiada, presente.

Primeiramente, passarei a palavra ao Gustavo para que, brevemente, explique sobre o projeto de lei. Em seguida, a palavra será passada à arquiteta Regina Monteiro e, depois, para os membros do Conselho Gestor, se quiserem fazer uso da palavra. Após isso, a

palavra será aberta aos demais presentes.

Tem a palavra o Gustavo.

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES** – Boa tarde a todos. Primeiramente, agradeço ao Vereador Nabil Bonduki o convite. Representando a SP Urbanismo, vim aqui esclarecer um pouco a proposta do PL 722/15, que trata do Plano Urbanístico Complementar da Chucri Zaidan.

Trouxemos algumas imagens, que peço que sejam transmitidas.

- Orador passa a referir-se a imagens transmitidas em tela de projeção.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Esse projeto foi encaminhado quando?

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES** – Foi encaminhado em dezembro de 2015 e já está há um ano nesta Casa. Ele é o resultado de uma exigência da LAP - Licença Ambiental Prévia - da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, de 2001 -, na época, aprovada no Cades, que exigia um plano de espaços públicos e de aumento da acessibilidade e mobilidade em torno do prolongamento da – futura, à época – Avenida Chucri Zaidan. Sua construção já está bem adiantada, e temos esse trabalho feito a partir de 2011-2012, que foi desenvolvido e enviado à Câmara Municipal no sentido de se aumentar o Plano de Melhoramentos Públicos, criar novas ruas e praças no entorno desse bairro - a Chucri Zaidan será um corredor de ônibus -, para que haja conexão do bairro com o transporte público e para que se aumente a oferta de espaços públicos no bairro.

- Orador passa a referir-se a imagens na tela de projeção.

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES** - A imagem não está muito boa por causa da definição. Essa é a Chucri Zaidan. (Pausa)

Essas vias que estão colocadas em vermelho são as vias novas que serão construídas no futuro, prolongamento o processo de acessibilidade; que irão conectar a Chucri Zaidan com a Marginal Pinheiros, com o bairro e áreas verdes e irão aumentar a densidade de áreas verdes.

Esse projeto foi desenvolvido e trata das novas futuras ruas e espaços públicos, atendendo à LAP. Ao mesmo tempo, é proposto também nesse projeto, também de maneira alinhada com o Licenciamento Ambiental Prévio, a liberação de estoques construtivos que haviam sido aprovados na Licença Ambiental Prévia; e esses estoques, não se alterando o projeto urbanístico, poderiam ser adicionados ao processo já existente na Operação Urbana Água Espreada.

Para isso acontecer, fizemos duas consultas, uma delas à Secretaria do Verde e Meio Ambiente, perguntando se havia a possibilidade de inserção desses estoques no plano urbanístico. A Secretaria do Verde e Meio Ambiente, através do Cades, respondeu com uma pergunta, pedindo relatório de tudo aquilo que foi cumprido da Licença Ambiental Prévia. Fizemos esse relatório. Temos mais de 70% das exigências da LAP original cumpridas. Elas não estão 100% cumpridas porque estão previsionadas para serem cumpridas ao longo do processo de transformação desse território. E, com essa resposta e mostrando que as 30% faltantes estão encaminhadas de alguma maneira, o Cades, a Secretaria do Verde nos respondeu que desde que não houvesse alteração no projeto urbanístico, no plano urbanístico que gerou a licença, como já haviam sido aprovados esses estoques, que são 1 milhão e 100 mil metros quadrados eminentemente no Setor Chucuri e no Setor Brooklin e Pinheiros, poderia haver a retomada da operação desses estoques.

Ao mesmo tempo, nós consultamos e enviamos documentação ao órgão de controle da terceira parte do Cepacs, que é a Câmara de Valores Mobiliários – CVM, perguntando se havia óbice legal ou financeiro-econômico que impactaria na operação se repuséssemos estoques da operação como esses que já haviam sido aprovados na Licença Ambiental Prévia. A resposta da CVM também foi positiva: desde que não houvesse alteração no projeto urbanístico, isso poderia acontecer.

Então, de posse dessas duas respostas e ciente de que a proposta de lei não altera o projeto urbanístico, mas o complementa através da determinação da Licença Ambiental

Prévia, o Executivo enviou a esta Casa, em dezembro de 2015, o Projeto 722/2015, trazendo um novo plano de melhoramentos urbanísticos e viários, um novo plano de espaços públicos e a complementação dos estoques em 1 milhão e 100 mil metros quadrados da operação urbana Água Espraiada.

Então, essa é a essência do projeto de lei, que já foi explicada e debatida não só nesta Casa em outras Comissões, mas também junto ao Conselho Gestor e à sociedade em algumas outras atividades. Vereador Nabil, em termos muito sucintos, é disso que trata o projeto, e assim podemos dar amplitude ao debate.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Só um esclarecimento: 1 milhão e 100 mil seria liberado no Setor Chucri Zaidan, é isso?

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES** – Não, assim distribuídos. Essa imagem mostra bem. Aqui eu tenho 5 setores. O estoque é reservado e autorizado pela lei de 2001, são 3.250 metros quadrados; mais no Setor Chucri Zaidan, Marginal, Berrini e Brooklin, e mais 500 mil metros quadrados, esse em amarelo, que é o Setor Jabaquara. Isso totaliza 3 milhões e 750 mil metros quadrados. A Licença Ambiental Prévia autorizou, pelo plano urbanístico, um estoque de 4 milhões e 850 mil, mas a lei usou só 3 milhões e 750 mil. Por quê? Porque a LAP foi aprovada *a posteriori* à lei, ela não é anterior. Então, ela entendeu no estudo que poderia haver isso, mas a lei autorizou apenas 3 milhões e 850. Isso, nos últimos 15 anos, foi consumido, e dessa maneira.

Estavam distribuídos 250 mil para o Berrini, 600 mil para o Marginal, 1.500 para o Brooklin, 2 milhões para o Chucri e 500 milhões para o Jabaquara. O que aconteceu é que apenas 3.750 ficaram à disposição, e havia 1,1 milhão. Se eu repuser 1,1 milhão vai sobrar, vai dar um saldo de 13.905 no Berrini, que representa 6% do total do Berrini; 177 mil no Marginal; 228 mil no Chucri, e 692 mil no Brooklin. E os 500 mil do Jabaquara se mantêm, porque ele estava na sua totalidade.

Vale lembrar, e que conste nesta audiência, que não é possível – porque é o

entendimento de que se muda o plano urbanístico - remanejar saldo de estoque de um setor para outro. Vai apenas complementar aquilo que já havia sido projetado em 2001. Então, liberam-se 13 mil metros – quase nada no Berrini, bastante no Marginal, bastante no Chucri, bastante no Brooklin – e mantem-se o Jabaquara com os seus 500 mil.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado, Gustavo. Só para esclarecimento: embora o projeto tenha chegado a esta Casa em dezembro – não sei exatamente quando chegou à Comissão de Política Urbana -, há apenas cerca de um mês fui indicado como relator pelo Presidente da Comissão, o Vereador Gilson Barreto. Por isso estamos realizando esta audiência pública muito depois de quando o projeto chegou, depois de ter ficado por 11 meses parado na Casa, fruto da maneira como esta Câmara tem funcionado neste ano. Mas, tendo sido indicado relator, eu não quis deixar o projeto parado, mesmo estando nós em fim de legislatura e eu em fim de mandato. Certamente o projeto não será votado este ano, pelo quadro que temos hoje na Câmara Municipal; mas eu gostaria de deixar pelo menos algum tipo de encaminhamento para que, no início da próxima legislatura, ele possa ter sequência.

Passo a palavra à Dra. Aparecida Monteiro.

**A SRA. APARECIDA MONTEIRO** – Olá. Falar sobre a Operação Urbana Água Espreada é importante porque é uma luta antiga de toda a sociedade dos moradores, do Defenda São Paulo e, agora, da Ciranda, um novo grupo que se juntou à questão, pelas associações de Santo Amaro, o qual também estamos representando.

Nabil e Gustavo, isso é trágico. Estamos correndo o risco de perder um instrumento de operação urbana da forma como vem sendo feita desde 2002. Porque desde essa época a sociedade fica brigando para que não seja uma operação imobiliária, e sim uma operação urbana. Tanto é que os “filhotes”, como costumam dizer dos desenhos urbanos dessa operação, nunca acontecem. Então, a gente não sabe direito com o que está lidando. Já começa da lei de melhoramentos, que vem junto com a lei da Água Espreada, aprovada em 2002 e foi um

sacrifício, não sei se todos aqui acompanharam. A lei foi aprovada às duas da madrugada e a audiência pública foi às nove da manhã. Como a audiência tinha de ser feita no mesmo dia, primeiro foi feita a aprovação para depois a gente saber que a lei foi aprovada, né Nabil? Aquela época foi uma correria e o Nabil sempre nos ajudou muito.

Enfim, o que temos é uma operação urbana, que não foi uma operação urbana, foi uma operação literalmente imobiliária. Esses um milhão e cem, Gustavo, nasceu de uma briga muito forte – está aqui o pessoal do setor para dizer –, porque a gente queria deixar um pouco de reserva para dar um incentivo para os empresários. A liberação era tal que era uma loucura. O próprio pessoal do setor nos ajudou dizendo para reservar realmente para que isso tivesse um atrativo. Era tão vulgar o tal do Cepac que não iria ter muita vontade, ia ficar espalhado.

Aliás, aproveitando, eu queria mostrar um pouco para vocês verem como o desenho urbano é importante, estão vendo o roxinho do setor Marginal? Isso eu faço questão e quero que conste em ata – aquela parte ali em cima é justamente aquele empreendimento da JHSF, que não está nem aqui, não consta da operação urbana e foi aprovado na CTLU dizendo que estava dentro da operação urbana, dentro de um estudo que foi feito. Eu mostrei, falei: “Não consta da operação urbana. Isso o que vocês estão fazendo é inserir uma área que era do Governo Estadual, aí foi licitado, vendeu, enfim. Tem lá uma grande preocupação e não consta até hoje a área.” Aliás, não estou aqui para defender o setor, mas o pessoal fica refém da própria Prefeitura, da própria legislação, porque o cara compra Cepac, ele tem Cepac, faz o projeto, aprova em todas as instâncias e nem no mapa consta. Então, é isso que a gente tem de rever realmente, a lei das operações urbanas é importante dentro de um desenho urbano. Nesse caso, é mais um filhotinho da Chucri Zaidan.

Tenho aqui vários pedidos a serem inseridos, Nabil, que depois falamos. Quero só falar de uma forma geral e mostrar que realmente é mais um Frankenstein. Essa já é a terceira operação, uma hora aprova túnel, para o túnel, faz o túnel. Como é que ficou no contexto geral? Para mim é ver um pedacinho do dedo de um doente que está na UTI, que é essa área

aí.

Então, está reconduzido, realmente acho que tem de ter essa venda de Cepac agora, porque não pode parar no meio. E, se for fazer uma revisão como deveria ser feita, nunca mais irá sair. Entra Governo novo, todo mundo vai aprender tudo de novo, todo mundo vai discutir tudo de novo, a sociedade que está aqui junto, o pessoal das comunidades no entorno. Ninguém aguenta mais ouvir falar dessa operação. Então, que seja logo, que faça logo e sugerir para a nova Administração, se Deus assim permitir, que se faça realmente uma revisão como tem de ser feita.

O meu setor, por exemplo, não tem projeto urbanístico, como não tem as vias de acesso local, você não viabiliza a avenida. Isso foi uma briga nossa, só vai comprar Cepac na região do Brooklin se tiver via de acesso local. O que aconteceu? Os edifícios se voltaram contra a avenida. Então, não tem uma avenida atrativa, ainda puseram aquele empiastro daquele metrô voador, que nunca vai acabar lá em cima, que virou uma encrenca, aquele monotrilho que está ali, sabe Deus quando vai acabar. Usaram dinheiro, 300 milhões da operação urbana, que podiam ajudar a remover aquelas habitações absurdas e dar qualidade de vida para o pessoal que está lá. Trezentos milhões, gente, já pensou quanta coisa que daria para fazer ali? E viabilizar. O meu bairro especificamente está inviável, porque não se consegue fazer as vias de acesso local. A gente brigou muito, que só conseguiria comprar Cepac ali se tivesse acesso pela via local, justamente para não deixar o único trecho da Cidade que ficou estritamente residencial, que é o Brooklin Velho. O resto foi comendo pelas bordas, foi comendo, foi comendo e quase que a gente ganha uma Zm lá, hein Gustavo?

Mas, enfim, está aí a minha colocação rápida para não passar os cinco minutos.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado. Vou dar a palavra aos três representantes do grupo de gestão e pedirei para abrir as inscrições a quem mais queira falar.

Tem a palavra o Sr. Antonio Marcos Dória Vieira.

**O SR. ANTONIO MARCOS DÓRIA VIEIRA** – Bom dia, Nabil. Bom dia, Gustavo.



Bom dia, D. Aparecida Regina Monteiro e todos os representantes dos grupos de gestão e das comunidades que estão aqui. Represento um setor que faz as obras. Infelizmente, a Operação Urbana Água Espreada teve muitas coisas positivas, pois é a que mais arrecadou recursos na cidade de São Paulo.

Foi a primeira operação urbana do país a usar o Cepac como valor imobiliário, o que deu maior segurança ao setor imobiliário, porque as compras são através de um processo eletrônico e da CVM. Isso é um marco na cidade de São Paulo. O Prefeito Haddad, que está saindo, foi um dos que participaram desse processo, transformar em Cepac. Na época, era Subsecretário e isso tudo modernizou o processo de avaliação do valor do Cepac, que deixou de ser uma coisa empírica, através de avaliações na Secretaria, na SMDU, antiga Sempla, e passou a ser uma coisa objetiva, clara e transparente. Isso é um avanço em termos nacionais e por esse instrumento facilitou muito a compra dos empresários.

— Pena que todos esses anos, não incluindo só o governo atual do Haddad, os oito anos anteriores do Serra e do Kassab, não se fez obra nenhuma na operação urbana e se preferiu aplicar o dinheiro no mercado financeiro. Até naquela época os juros não estavam tão altos, mas uma operação não é para viver de mercado financeiro, é para viver de obras. Fizeram a ponte, no Governo anterior da Marta, e no Governo atual completaram aquelas pontes do sistema do Rio Pinheiros e as obras. Muitas desapropriações foram gastas no setor Chucri Zaidan, aparece no recurso como um bilhão e poucos de desapropriação.

Como crítica, acho que as desapropriações deveriam ter acompanhado o ritmo das obras e no nosso caso foi o contrário. As desapropriações aceleraram mais do que as obras, principalmente no setor de habitação popular. É um caso inédito de ter terrenos e não ter habitação popular, *okay?* Muitos também por culpa da crise no setor, inclusive das empreiteiras, não só do Governo.

Então, chegamos a um ponto em que os recursos da operação vão acabar. Da minha parte, só tenho que dizer isso. Eu que faço parte do conselho gestor, no ano de 2017

acabam os recursos. E, por incrível que pareça, um projeto desse, com a dificuldade que a Nação está passando, passa um ano parado na Câmara sem ser prioritário, porque no momento em que o Governo novo aprovar esse projeto de lei, for para a SVM e emitir para esses Cepacs que estão sendo liberados, para a venda é mais de um ano. Vai acontecer o seguinte: vamos chegar ao final de 2017 sem nenhum recurso na Operação Urbana Água Espreada, se for ágil.

Como o Governo novo tem de estudar, tem de ver tudo, então acho que essa foi uma falha grande que houve esse ano, não vamos rocurar quem é o responsável e esse é o estado que nós nos encontramos. Vão acabar os recursos e tem vários terrenos para serem feitas obras e não podemos fazer. Então essa é a urgência relator.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Obrigado, vou chamar o Robin, do Movimento Defenda São Paulo.

**O SR. ROBIN** – “Bom dia a todos, na realidade, depois da apresentação da operação, temos algumas questões a serem levantadas”. A primeira é a questão justamente das famosas vias locais que tenho me debatido durante várias reuniões do Conselho Gestor e infelizmente não se andou para frente em nada disso. Para mim essas vias locais são uma obra estruturante que simplesmente por informações tipo: “Vai ter tudo e em vez de ser uma via expressa, não vai ser mais via expressa” etc. Com isso obviamente até vendo os números no setor Brooklin foi destinado um milhão e meio e foi ocupado quanto? 692. O saldo, ou seja, 46%, se você verificar todo o resto, basicamente a ocupação foi muito maior porque não houve atrativos. Um dos motivos desses não atrativos é justamente a não viabilização dessas vias locais que já deveriam ter sido feitas há muito tempo. Estruturaria todo esse trecho da operação. Na Chucri Zaidan também tem pleito de alterações que depois eu vou encaminhar no setor do Brooklin Novo tem também outras reivindicações que estão sendo feitas. E existe também interesse nosso, conversando com o setor, em fazer alterações de remanejamento, apesar da operação não permitir isso, pelo que está sendo lido, mas como existe um estoque

demasiado e não existe incentivo para isso, ou seja, de a gente criar esses incentivos através de uma permissão um pouco mais liberada desse trecho da Espriada. E eu vou encaminhar essas propostas para você.

**O SR. \_\_\_\_\_** - Só para frisar um pouco o que você falou, o projeto pode ser alterado da maneira que a sociedade, o Executivo e o Legislativo assim o entenderem. A questão é o procedimento. No procedimento que aqui está posto está preservando a licença ambiental original, isso não quer dizer que não impeça de se fazer um novo plano urbanístico, de se ter uma nova licença, que se reorganize essas questões. Isso em algum momento terá de ser feito, não só nessa, como também na Faria Lima, mas aí você começa o procedimento com uma nova licença ambiental. Com todos os estudos de EIA/RIMA, com capacidade de suporte e impacto. O que está posto aqui não é isso, preservamos o que existe e fazemos pequenos ajustes naquilo que foi feito no passado de maneira a possibilitar a continuidade. Só que não impede outro plano.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – A redistribuição dos estoques pelos setores do projeto foi feita de acordo com o EIA/RIMA?

**O SR. GUSTAVO** – Foi feito de acordo com o plano urbanístico que foi licenciado por uma licença ambiental prévia, que teve um estudo de impacto ambiental. O Plano Urbanístico original que fez essa distribuição e esse plano foi licenciado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – O plano urbanístico original que implicava portanto nos coeficientes máximos e o estoque entre o básico e os máximos de cada setor.

**O SR. \_\_\_\_\_** - O plano original defini as densidades construtivas e defini a área construtiva adicional e essa área adicional é distribuída no território em termos de rotina de aproveitamento.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Porque, na verdade, a operação urbana, e eu inclusive me coloquei contra, na época, a maneira como ela foi aprovada, porque ela foi aprovada de uma maneira muito rápida e prévia ao Plano Diretor. Então, tanto que sem ainda

Rima, tanto que levou muito tempo para depois se fazer o Rima. Levou um ano e meio para poder fazer o Rima e o Plano Diretor alterou os coeficientes originais, o Plano Diretor de 2002 já. Lugares onde havia o coeficiente 4 passaram a ser coeficiente 2 e onde havia coeficiente 2 passou a ser coeficiente em algumas situações.

O plano agora diretor de 2014 alterou novamente os coeficientes básicos. O básico onde antes era 4 passou a 2 e depois o que era 2 passou a ser 1. Portanto, a princípio, eu não estou, na cabeça, com todo o elemento original, porque, na verdade, o estoque diz respeito ao coeficiente adicional entre o originalmente possível e o que o plano urbanístico estabeleceu. Então, por exemplo, em 2001, onde o coeficiente era 4, quando foi aprovado, não havia necessidade de compra de estoque, porque poderia se fazer, já poderia se construir 4, sem compra de potencial construtivo, sem alteração. Então, a minha pergunta, eu não estou com o assunto totalmente delimitado e estudado, mas precisaria olhar. Do meu ponto de vista, quando se licencia um plano urbanístico, licencia-se um plano urbanístico considerando os coeficientes originais, os coeficientes que estavam sendo estabelecidos, ou seja, o estoque não está diretamente ligado ao plano urbanístico. Ele está diretamente ligado à diferença entre os coeficientes permitidos anteriormente à operação urbana e aqueles que passam a ser permitidos de acordo com a operação urbana. Eu queria só entender, para a gente ver. Essa mecânica é importante para ser trabalhada na hora de se pensar a questão de distribuição de estoques.

**NÃO IDENTIFICADO** – Eu acho que há uma confusão um pouco na sua afirmação. Não é isso o que aconteceu. A redução do CA(?) de 4 para 2, e começou com 2 já em 2002, porque a operação, de fato, começou a praticar isso em 2002 em diante, porque demorou para se fazer o licenciamento. Então, a primeira venda de Cepacs já foi num outro coeficiente.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – O coeficiente que valeu para efeito de licenciamento ambiental foi o posterior ao Plano Diretor de 2002 ou foi...

**NÃO IDENTIFICADO** – Não há coeficiente valendo para plano urbanístico. Há

quantidade de potencial de construção na área. Essa quantidade é finita.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki) – Certo.**

**NÃO IDENTIFICADO** – Então, por exemplo, quatro milhões e 850 mil metros quadrados é o que pode ser adensado nessa área, além daquele que existe. Como eu vou outorgar isso ao mercado imobiliário ou à sociedade, é uma outra questão, mas para o plano urbanística foi colocado 4.850. O que variou nesses anos e varia de novo agora, com esse novo Plano Diretor de 2014, é a quantidade de compra que o interessado tem que fazer de um lote para outro, no sentido de atingir o seu potencial máximo, mas o potencial máximo nunca passou de quatro. Ele sempre foi quatro. Em alguns lugares, não se outorgava isso ao empreendimento com mais robustez, mas em outros lugares sim.

Agora a regra vale para todos. Como o básico é um e o máximo é quatro aqui nesta operação, por exemplo, todo mundo tem que comprar três. Anteriormente, alguns compravam um, outros compravam dois e outros compravam três. Hoje não, mas isso não quer dizer que esse universo finito de coeficiente de aproveitamento não foi delimitado pelo plano urbanístico. É isso que é licenciado, o universo finito e a infraestrutura, que vai dar capacidade de suporte a esse universo.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki) –** Também há pessoas inscritas. Eu não quero ocupar espaço, mas acho que é um crescimento importante em relação a isso. Quando se calcula há duas questões, primeira, qual o potencial, a que interessa no plano urbanístico? O que interessa no plano urbanístico não é necessariamente o adicional, mas o total que vai atingir no final do processo.

Portanto, a princípio, a partir do momento em que reduzo o básico, vamos dizer, originalmente o básico era quatro. Não havia separação entre máximo e básico, mas o básico era quatro. A partir de 2002 o básico passou a ser dois, e a partir de 2014 o básico passou a ser um nos lugares onde era quatro. Nos outros não houve essa modificação. Portanto, o adicional, o potencial adicional aumentou para manter o mesmo padrão urbanístico que havia

originalmente. Preciso comprar mais potencial para poder chegar ao coeficiente quatro que do ponto de vista das densidades... Estou problematizando a questão.

**(NÃO IDENTIFICADO)** – Entendo a problemática, mas não é isso que está posto. O que está posto é: vamos dividir, uma coisa é o que você vai construir. Outra coisa é o que você vai construir de maneira concentrada ou que você tem de comprar esse direito de construir. Vou dar um exemplo que é muito claro: o Largo da Batata. Todo mundo conhece o Largo da Batata e potencial desse Largo já se esgotou. Acabou, não tem como construir mais nada lá.

**(NÃO IDENTIFICADA)** – Conforme a lei da operação urbana.

**(NÃO IDENTIFICADO)** – Isso. Está provado porque ele está regrado. Lembrando que a forma de construção de uma operação urbana está regradada pela lei da operação urbana. Não está regradada pela outorga e nem por nenhum outro instrumento. É uma lei específica. O Largo da Batata acabou. Lá estavam colocadas algumas regras de coeficiente quatro e alguns empreendimentos sugaram todo esse estoque e construíram o máximo do seu coeficiente. Ficou aquela paisagem. Há de convir que se o coeficiente fosse dois teríamos o mesmo tipo de construção, só que mais distribuída no território, mais baixas e em maior número.

Por isso não dá para dizer que o projeto foi feito com CA-2. Não é que foi feito com CA-2, aquele universo de construção adicional ser homogeneamente distribuído no território fica bem com CO-2. Se mudar para quatro, só metade do território vai transformar. Se mudar para oito, só um quarto do território vai transformar, porque vai dar a capacidade de compra de cada indivíduo, de cada proprietário, de mais potencial. Lembrando que os nossos planos urbanísticos evoluíram ao longo do tempo.

O de 2001 não tratava de formas, de desenho urbano mais ajustado como tratam, por exemplo, o debate que fizemos neste ano do Tamanduateí que é muito mais ajustado e tem muitos mais elementos. É quase uma terceira geração que não o debate de 2013 da Água Branca. As operações foram evoluindo, mas aqui temos um conjunto de potencial que foi

outorgado mais ou menos.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Informo que há mais três pessoas inscritas que não falaram. Então para podermos ouvir todo mundo vamos organizar da seguinte forma. Vamos ouvir o João, que é também do Conselho Gestor, assim como o Antonio Dória e o Roby. Depois ouvimos a Sheila, do Fórum da Liderança da Água Espreada, a Silvia Leite e mais uns dois. São cinco pessoas, três minutos para cada uma e depois temos mais 15 minutos para fazer um fechamento.

**O SR.** \_\_\_\_\_ - Só para esclarecer vou fazer uma pergunta: se o estoque máximo é de quatro milhões oitocentos e cinquenta mil metros quadrados e temos a disponibilidade desse um milhão e cem mais os 500 mil do Jabaquara; 690 no Brooklin; não sei quanto na Rua Zuki Zaidan e assim por diante, ou seja, completando 1,1 milhão.

Minha pergunta é a seguinte: se temos um setor, usando mais ou menos o que você falou, em que 46% foram ocupados e o resto não, tem algo de estranho; 54% foram ocupados, sobram 46%. Algo tem de estranho. Ou foi mal dimensionado...

- Fala fora do microfone.

**O SR.** \_\_\_\_\_ - Interesse. Então esses interesses...

- Fala fora do microfone.

**O SR.** \_\_\_\_\_ - Exatamente. Então nós já tivemos um avanço, uma tentativa de avanço nesse Plano Diretor, no novo Zoneamento, de transformar uma parte da Operação Urbana em ZM. Ou seja, nossa preocupação é a seguinte: a gente tem de tomar cuidado com isso para que, no futuro... O objetivo da Operação sempre foi, além de atender às pessoas com habitações populares, também preservar os bairros lindeiros.

Nossa briga especificamente com relação ao setor Brooklin Velho foi mantida: “dois andares no máximo, inclusive muito mais restrito”. Nós queríamos, obviamente, para que não houvesse – não nesta administração, mas em qualquer futura – a possibilidade de simplesmente utilizar essa área para construir prédios, como foram construídos do lado de lá,

no Campo Belo, prédios de 20 andares, 30 andares, o que transformaria totalmente a nossa paisagem.

A minha pergunta é: dentro dessa perspectiva, não se pode mudar esse estoque?

**O SR. NABIL BONDUKI** – Bom, vamos deixar sua pergunta no ar. Vamos chamar o João, em seguida a Sheila. Vou pedir para ela vir para cá, porque estamos sem muito tempo.

**O SR. JOÃO** – Bom dia. Como representante de favela no conselho gestor - como aqui hoje tem representantes das comunidades Beira Rio, Rocinha, Olavo é vice-presidente do Fórum, Celinha é da Rick Medellin -, nós temos uma preocupação muito grande com essa Operação Urbana. A realidade é essa, não teve uma visão e nenhum interesse de moradia, a Operação Urbana não teve essa visão de construir mais moradia. Hoje nós estamos com uma dificuldade muito grande.

A nossa preocupação, do Fórum de Liderança, como representante do conselho gestor, é a angústia de muitas famílias, 1,8 mil famílias que hoje estão no auxílio aluguel, com o valor de R\$400,00 para pagar aluguel. Isso é impossível, então existe uma preocupação muito grande. Tem famílias que têm interesse que esses prédios sejam construídos o mais rápido possível, que tenha mais um pouco de responsabilidade dessa Operação Urbana, que não veja só uma área, os moradores da comunidade também.

Nós nunca fomos contra o projeto nem contra o progresso, só que nós queremos que tenha uma visão mais para o nosso lado, uma visão mais para a comunidade carente do bairro. Por que o setor Cepac no Jabaquara não vende? Não vende muito. Por que não está vendendo? Porque o que deveria ter feito seria tirar as comunidades e construir logos os prédios. Tem os terrenos (ininteligível) para ser construídos, por que não começa a obra nesses terrenos? O que está acontecendo? Qual o motivo?

Hoje o Metrô tomou 300 milhões da Operação Urbana e o direito dele, existe o contrato que ele deveria oferecer 2,5 mil moradias; até agora não ofereceu nem falou nada. Estão falando em discutir novamente, assinar esse contrato. Isso está errado. Se o contrato foi



assinado, ele tem que cumprir o que foi assinado, tem que fazer as moradias para a população que está precisando. Hoje muitas famílias carentes estão na beira do córrego, claro que têm interesse de mudar para seu apartamento, que a qualidade de vida é outra. Mas não tem essa visão, o interesse de ajudar essas famílias a buscar uma qualidade de vida melhor para essas famílias, essas crianças que precisam disso, mas não tem esse olhar.

Então a gente precisa muito mudar, que seja mais visada a construção dessas moradias. Existem os terrenos, por que não começam essas obras? Por que não dar mais atenção à moradia popular? Não tem interesse por qual motivo? E essas famílias vão ficar vivendo até quando do auxílio-aluguel com valor de R\$400,00. Tem família que está desesperada.

Antigamente foi aprovado um túnel, que seria cada uma dessas empreiteiras construir um túnel; e, cada uma empreiteira construir mil moradias. Se o túnel tivesse saído, com certeza, essa moradia estaria pronta. Mas, na audiência pública, o Sr. José Orlando conseguiu que parasse o túnel, e, antigamente, o Fórum de Liderança em 2009 não tinha conhecimento do que era uma Operação Urbana. A gente tentava estudar a Operação Urbana, mas deixaram os caras aprovarem sem termos o conhecimento. Hoje, não. O Fórum de Liderança já está mais maduro, já sabe o que falar, já sabe o que tem que ouvir. Se esse túnel tivesse voltado, já teria saído as moradias.

A nossa preocupação é que, principalmente, as pessoas dessa Operação Urbana, essa verba do Cepac, que precisa ser vendida, essa lei precisa ser aprovada. Hoje, não tem dinheiro para construir moradia, nada.

Então, se nós não lutarmos hoje, porque, a partir do ano que vem, esse Fórum vai mudar. A gente vai começar a bater de frente aqui na Câmara. A comunidade tem que entender que a Câmara tem que aprovar o que é direito de todos. Vamos exigir isso aqui e agora. Esse é o meu trabalho.

Eu gostaria de agradecer a vocês.

**SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Tem a palavra a Sra. Sheila, do Fórum da Liderança das Águas Espraiadas.

**A SRA. SHEILA** – Bom dia a todos.

Falando em números da Operação, como o João falou, desde 2009, ou melhor, desde 2008. A gente tem 1.800 famílias em auxílio aluguel, e 1.800 famílias vieram depois de 2014 para abrirem frente de obra. Por que elas abriram frente de obra? Justamente, para que as obras acontecessem, para as construtoras virem abrindo caminho, tanto para o metrô, para a canalização de córregos. Estão recebendo o auxílio aluguel, mas, com a falta de recursos em 2017, como vão ficar essas famílias?

Então, a nossa preocupação com essas famílias, com a votação desse projeto de lei para que se tenha mais recursos é, justamente, pensando nisso. Tem 66 áreas compradas. Gente, foi muito dinheiro gasto para comprar essas áreas. Já temos, pelo menos, 20 áreas invadidas. Vamos perder todas as áreas que foram compradas – e não foi barato. As pessoas estão invadindo para colocar estacionamento, tudo o que vocês puderem imaginar nessas áreas, e não temos como tirar porque tem gente que invade com criança, de boa fé. Você vai procurar escritório de advocacia: “Eu sou família, tenho criança. Estou invadindo porque não tenho onde morar”.

Isso está causando um novo problema, uma nova situação. Vão virar outras favelas? Quer dizer, o terreno que comprou para fazer um prédio, uma moradia, para as nossas famílias da Operação Urbana vai virar favela? Não faz sentido por todo o dinheiro que se gastou. A preocupação maior é que, se comprou, destine-se para o que a gente quer.

Desde 2013, esse Fórum vem brigando. Não tem dinheiro para construir? Está difícil? O Fórum se propôs a fazer a zeladoria das áreas. Nós vamos cuidar, enquanto as construtoras não conseguem entrar. O Fórum vai entrar, vai cuidar, através de suas entidades. Todos nós do Fórum temos associações, levamos para lá, fazemos o projeto, desenvolvemos, colocamos as crianças para brincarem, estudar e fazer atividade sociorrecreativa, para que

essas áreas não sejam invadidas, porque o dinheiro da Operação Urbana já foi gasto.

Então, eu gostaria de pedir que aprove o mais breve possível.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado, Sheila.

A próxima é a Sra. Silvia Leite, do Cade Santo Amaro; em seguida, o Sr. Olavo Geraldo, ex-Presidente do Fórum das Lideranças da Água Espreada.

**A SRA. SILVIA LEITE** – Boa tarde a todos.

Eu não preciso repetir aqui que nós temos uma área já bastante degradada, perto do Aeroporto, e poluentes cada dia mais, porque temos, a cada dia, mais helicópteros sobrevoando a área. Então, quero ressaltar que nós não podemos ficar renegociando, toda hora, os nossos Termos de Compensação Ambiental. Nós precisamos da Via Parque, não só pelos pequenos bichinhos que não sabem para aonde correr, macaquinhos, com uma morte muito grande de aves na região, mas para a respiração do ser humano.

Nesse sentido, quero lembrar que não temos ali apenas bairros vizinhos, temos um bairro sim, o Campo Belo. Nesse bairro há pessoas de terceira idade, crianças, pessoas que trabalham no bairro, e essas pessoas precisam de uma condição melhor de saúde porque nós vemos a névoa do Aeroporto ficando cada vez mais grossa. Vindo do centro, você vê aquela nuvem negra lá, naquela região. Precisamos então caprichar um pouco mais nos TCAs.

Por isso, venho reafirmar aqui para a Via Parque que - como foi discutido em nosso conselho participativo, e foi solicitado através de várias reuniões, audiências - não temos mais como gritar para pedir áreas verdes. Isso foi repetidamente pedido à doutora, há testemunhas, ela participou a Sra. Cristina Antunes.

Então peço aqui veemente pela Via Parque!

Muito agradecida.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Tem a palavra Olavo e, em seguida, o Dr. Eduardo Carvalho da APEOP, que é o último orador.

**O SR. OLAVO GERALDO** – Boa tarde. Dentro de um contexto geral, é muito bonita

essa operação. Eu nasci quando essa operação era iniciada. Estou com 42 anos.

Sr. Relator, eu entendo que há necessidade de Cepac, é necessário, não tem como correr, os recursos estão assim sendo captados. Só que vamos ver se esses recursos, mais uma vez, vão ser catalisados e se vão ser, de fato, executados.

Foi executado em duas pontes, foi executado em desapropriações, só que nas habitações de interesse social, muito pouco. Temos lá a antiga DIS-3 (?), que hoje é o Residencial Nova Conquista; a antiga DIS-18, que é o Residencial Esperança, e há pessoas aqui presentes; e o Corruíras, que já era da gestão anterior. O resto ou está inacabado ou está em projeto.

Fica muito bom querer tirar e fazer um parque, isso é muito bom, é show de bola. Até eu mesmo que moro ao lado, vou agradecer muito, só que também – nobre Vereador -, o correto, deslocar família com auxílio-aluguel e ela ficar lá oito anos, como está, há morador desde 2008 com auxílio-aluguel, fica complicado.

Peço ao senhor, porque o senhor mesmo falou que é seu interesse, a Prefeitura está em final de mandato, e o colega que ficar pra suceder, que o dinheiro, de fato, vá parar na Habitação, nas HIS, que é o que não está ocorrendo, está sendo muito mal distribuído.

Conversei com o meu presidente, e não é ex-presidente, mas vice-presidente do fórum, e o Jonas representa na cadeira do Conselho Gestor. O que o João falou é que vai ser mais efetivo, as pessoas amadurecem, elas crescem. No meu conhecimento é para aonde o fórum está indo. Quer dizer, com certeza o senhor nunca viu manifestação de alguém da Água Espreada, mas nas próximas situações, nós acordamos, o dinheiro está sendo gasto sem necessidade. Vai começar a ter uma cobrança mais efetiva tanto no Conselho Gestor como nesta Casa.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Tem a palavra Eduardo Carvalho.

**O SR. EDUARDO CARVALHO** – Boa tarde. Em primeiro lugar, acho que a

iniciativa da Prefeitura veio tarde, mas é boa. E de tudo que aqui ouvi, todos estão a favor da liberação do estoque pra poder gerar Cepac, sem o qual a operação morre, não há mais nada. Esse fato já tem a unanimidade. Como economista, tenho analisado como esse Cepac pode ser vendido e como o mercado pode ter dinheiro nessa época de crise pra comprar Cepac.

Gostaria de voltar à posição que o Nabil defendeu, é necessário que haja – e os números estão dizendo que sobra estoque no Brooklin e pouco estoque na Berrini – sim um deslocamento. A sugestão que está sendo colocada é de 250 mil metros quadrados, para assim poder viabilizar a venda de Cepac.

Eu entendo, assim como o Nabil entende, que isso não vai mudar o plano original de 2001, quando o total que podia ser acrescido era coeficiente 4 mais 250 mil metros. Agora vai ser coeficiente 1, mais o que já foi construído, incluindo no total 250 mais 250.

Se olharmos o que foi citado do Tamanduateí, há um pequeno detalhe mais moderno que prevê essa possibilidade. Na Tamanduateí há uma reserva de estoque para, no futuro, ser realocado com o que o futuro disser. Na Água Espraiada estamos no futuro, que está nos dizendo que sobrou muito estoque no Brooklin.

A Associação dos Moradores do Brooklin acham que é melhor construir uma parte desse estoque no setor Berrini do que no Brooklin. Lembrando que ainda houve mais, houve um investimento monstruoso do Metrô que está liberando mobilidade no setor Berrini, que não havia em 2001.

Era isso que gostaria de dizer.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Esgotaram as inscrições. Vou passar para o Gustavo para que possa responder às questões. Temos mais dez minutos para continuar com o debate. Lembrando que esta é a primeira audiência pública que por disposição da Lei Orgânica, têm de ser feitas, no mínimo, duas audiências. Pode haver mais, mas no mínimo terão de haver duas pra o projeto ficar instruído.

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES** – Tomo a palavra não para responder

questões divergentes, mas para esclarecer questões que trata o projeto de lei.

A questão de como gastar os recursos, de quem tem prioridade, é a lei existente quem diz, é o Conselho Gestor quem debate. Acho que não é neste fórum que se faz o debate, esse debate é no Conselho Gestor.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Você falou isso, e sobre isso, esse projeto de lei modifica a Operação Urbana. E ela pode mexer no Plano de Obras desde que siga o RIMA?

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES** – Então, vamos lembrar, vamos voltar atrás. Como foi falado por diversos colegas, esse plano de obras já foi mexido, ao longo do tempo, e não no seu item, mas na sua forma; não no mérito, mas na sua forma porque não há projeto urbanístico desenhado.

Vou dar o exemplo do túnel. O túnel no projeto original era menor, foi modificado pra maior. Foi feita uma concorrência, uma obra que vinculava à construção de habitações. Então o túnel maior drena todo dinheiro da operação, em vez de construir 8.500 unidades, construiria 4.000. Não é o túnel que vai prever as 4.000 unidades, ele não vai deixar construir 4.500, vão entregar 4.000. Você falou isso? É preciso ter muita clareza, saber o que está defendendo, está defendendo que se tenha só 4.000 e não 8.500 unidades porque esse é o jeito que foi contratado o túnel. Mas isso já foi debatido no Conselho Gestor, não é pauta aqui.

Mudar o plano de obras, desde que não impacte no plano urbanístico, esse projeto de lei permitiria. O que está posto aqui não é que não pode mudar, pode mudar, pode mudar para o que a gente quiser. Podemos rever o estoque do setor Berrini, podemos rever a capacidade de suporte do empiastro do metrô que você disse; podemos rever mais habitação e alocação de habitação, mas precisamos rever o plano urbanístico. Não há mal algum nessa revisão.

Talvez possamos pensar se o Executivo não deve retirar esse projeto de lei da Casa e voltar, pensar um projeto urbanístico mais completo, com a participação democrática da

sociedade, como foi feito na Água Branca, no Tamanduateí, com um novo licenciamento ambiental, com novo processo de licenciamento de participação, o que não irá acontecer em menos de três anos pelo processo que é, porque esse é o processo. Tem que ser votado em consulta pública, feitas inúmeras audiências, ir ao Cades, tem de haver EIA-Rima, verificar área contaminada, tem que falar com o Metrô, tem que...

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – É isso que se pode fazer sem mexer, sem necessitar um novo?

**O SR. GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES** – Sem mexer. Se mudar estoque de setor, mudar perímetro de setor e mudar a qualificação urbanística de setor, pela Secretaria do Verde, pelo Cades, pelo que está documentado no processo administrativo do projeto de lei, isso impacta em mudança do plano urbanístico. E não é opinião pessoal ou opinião da minha equipe, é opinião de um processo formal que foi feito e com responsabilidade e transparência. Se isso for mudado, o Verde entende que afeta a operação urbana. Vale lembrar que “o Cades que vende Cepacs, e esse projeto não está liberando venda de Cepac”. Tem Cepac para vender hoje, só que se eu vender não consigo trocar em metro quadrado construído, isso é estelionato. Não estamos falando em venda, não estamos falando em maior recurso, estamos falando de poder trocar para quem já comprou Cepac, porque não tem para todo mundo. Tem no Jabaquara, mas ao mercado não interessa. É claro que a Prefeitura ficaria coberta se acabasse os setores no Brooklin, na marginal.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Quantos Cepacs tem não utilizados?

**O SR.** - Não tenho essa informação agora. O site da São Paulo Urbanismo tem essa informação. Eu não vim com essa informação. Prefiro não falar. E de fato os recursos que estão provisionados já estão garantindo a construção de inúmeras moradias, porque o recurso que está provisionado é aquilo que não foi empenhado ainda, não é que vai faltar em 2017, vai faltar para novos empenhos, para aquilo que já foi empenhado está garantido. Quando é empenhado é extraído daquele número. Então, atenção também o que

estamos defendendo, tem de ter essa clareza. Porque senão fica confusão e não vamos avançar.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – O saldo de 500 e tantos milhões?

**O SR.** - De recursos não empenhados.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Não empenhados. Foram comprados 57 terrenos, é claro que tenho de ter a terra para poder construir e é claro que tenho de ter a terra antes de contratar a construção porque senão fico pagando a construção antes de ter a terra até o juiz da vara de direito me dar a emissão da posse da terra. E o preço que era mil, vai para 2 mil da construção.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR.** - Não deixaram invadir, essa informação não tenho aqui agora com precisão para responder. Mas eu posso buscar essa informação.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR.** - Perfeito.....acho que na audiência não sou representante do conselho gestor oficial, eu não sou o diretor de gestão de operações urbanas, eu vim discutir o PL 722. Estou à disposição de qualquer um aqui para irmos amanhã fazer uma reunião extraordinária para discutir isso. Não há problema, mas não é esse o fórum porque eu não vim aqui com essas informações. E como responsável que sou, eu não vou dar informações que não tenho com a devida precisão. As que tenho aqui na mesa têm a devida precisão e as do meio ambiente e essa questão. É isso o que está sendo posto nesse projeto de lei. Se a gente quiser alterar, acho que podemos, deve alterar, se tem incômodos e percepções diferentes. Mas é um processo que tem de ter clareza que vamos voltar para a “prancheta”, voltar para os órgãos de meio ambiente, voltar para a construção democrática, transparente e participativa para que tenhamos uma proposta mais arredondada. É só essa diferença, não quer dizer que não pode nada. Pode tudo, desde que queiramos e saibamos onde vamos chegar e o tempo que vamos percorrer para que isso aconteça.



**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Acho que tem questões que foram colocadas muitas pertinentes sobre o atraso da produção de habitação, mas realmente o projeto não trata disso. O que ele vai tratar com certeza é que ao acrescentar o potencial construtivo, pode haver novas vendas de Cepacs.

**O SR.** - Ele vai tratar da melhoria de acessibilidade, da mobilidade, da oferta de espaços públicos no setor chucru. É disso que ele trata.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR.** - Mas a essência do projeto não é liberar, liberar é um dos artigos.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Está claro que tem esses dois aspectos, mas só queria fazer a seguinte pergunta. Embora hoje, como você disse, existam 160 mil Cepacs ainda não utilizados, metros quadrados.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Cepacs que vão ser traduzidos em metros quadrados de acordo com as tabelas de conversão. A liberação desses 1,1 milhão que está proposto no projeto vai permitir novos leilões no Cepac? E portanto acrescentar recursos para a operação?

**O SR.** - Ele pode permitir.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Quer dizer, o que dá ao projeto a possibilidade de fazerem mais obras de habitação etc.

Tem a palavra o Sr. Antônio Dória.

**O SR. ANTÔNIO DÓRIA** – O que houve, não sei se na sua diretoria ou outra, na SP Urbanismo, é que esse PL foi enviado para a Câmara sem nenhuma discussão com o conselho gestor, nenhuma discussão, nenhuma contribuição. Então, a gente tem que refletir e as outras administrações têm que ver isso. Então, isso foi um erro crasso. Por isso que, muitas vezes, estão trazendo assuntos aqui ao conselho gestor, porque a sociedade, por meio do seu

conselho gestor, não foi ouvida. Não sei nem se isso poderia trazer alguma ilegalidade ao conselho gestor.

Então, eu acho que esse foi o primeiro problema. Até o Sr. Gustavo sugeriu, numa das reuniões, fazer uma reunião extraordinária sobre esse PL para a diretora do conselho gestor. Até a gente colocou essa sugestão. Mesmo depois de vindo para cá, nós levamos ao senhor essa sugestão, e o senhor acatou de nós termos feito, no próprio conselho gestor, uma reunião extraordinária. Então, eu acho que isso, mesmo havendo essa dicotomia de diretorias, é uma coisa que tem que se pesar. Foi uma falha da administração, porque deveriam, no conselho gestor, ter debatido o PL e não foi debatido em hora alguma.

**NÃO IDENTIFICADO** – A informação é que foi debatida a proposta. O conselho gestor colocou-se contrário. Foi apresentado numa reunião. O conselho gestor colocou-se contrário a um terceiro item da proposta, que era uma revisão de representação dos órgãos colegiados que compõem o próprio conselho gestor. Atento a isso, nós tivemos a prudência de retirar, na íntegra, essa proposta do PL em novembro de 2015, e o que foi posto aqui era o plano Chucrí, que já havia sido debatido e apresentado, e foi pensada essa revisão, que também já tinha sido apresentada. Então, sim, de fato, ele foi apresentado. Ele não foi debatido à exaustão. Aquilo que foi colocado, como polêmico, foi removido na sua íntegra.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Eventualmente a Câmara pode inclusive reintroduzir.

**NÃO IDENTIFICADO** – Por isso que eu acho que algumas questões que não foram exaustivamente debatidas...

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Porque não é o conselho gestor que determina...

**NÃO IDENTIFICADO** – Claro.

Então, algumas questões dessa, Sr. Gustavo, naturalmente virão aqui. O senhor sugeriu uma vez à diretora fazer uma reunião extraordinária sobre esse assunto, e não foi

possível.

**O SR. ROBIN HLAVNICKA(?)** – Cumprimento, apesar de não fazer parte do PL 722. Na última reunião apresentada pelo conselho gestor, os números ficaram para mim muito gritantes. Nós temos 730 milhões em caixa ou 780, por aí, para fazer tudo. *Déficit* previsto: Quatro bilhões. Previsão de receitas: Vendendo um milhão e cem, vendendo Jabaquara, dois bilhões e alguma coisa, ou seja, *déficit* de novo de dois bilhões. Eu quero saber de onde vai sair o dinheiro.

Outra coisa também importante que a gente terminou conversando na reunião do conselho gestor é o seguinte: O próximo conselho gestor vai ter que definir para onde vai esse dinheiro, porque não dá. Na última administração, foi apresentado um balanço, de que existia um bilhão e seiscentos naquela época. Quatrocentos milhões era para a Chucri Zaidan, 400 milhões para isso e 400 milhões para as vias locais. Cadê? Então, a gestão... Junto com o conselho gestor, ela tem que ser alterada, ou seja, se nós somos um conselho somente participativo ou se fizermos um conselho deliberativo. Pelo que a lei diz, nós deveríamos ser um conselho deliberativo também. Então, vamos ter que bater na tecla na próxima administração e brigar por isso. obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Tem a palavra o Sr. Renan.

**O SR. RENAN** – Uma coisa importante também da gente ressaltar nesse PL 722 é que estão propondo também a abertura de novas vias, e isso significam novas desapropriações e mais recursos a serem gastos. Então, a dúvida é a seguinte: desse recurso que será captado, já está sendo contemplada a construção de novas moradias, ou será tudo dedicado para a abertura dessas novas vias? A gente está falando da Mário Guerra, que será alargada em 10 metros; também haverá o custo de desapropriação, o custo de construção da rua Rodrigues Rui, na Chácara Santo Antônio. Próximo à rua Chafic Maluf, há uma nova via por trás do Rivelino, onde está prevista uma melhoria.

Portanto, quero que fique claro para onde será destinado o recurso da captação,

desses novos Cepacs, se será investido para melhorar essas vias para o mercado imobiliário ou se o interesse é em reverter algo para a sociedade.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Tem a palavra a Sra. Regina.

**A SRA. REGINA** – As associações da Ciranda, mais o Brooklin Novo e o Brooklin Velho estão entregando... E não quis falar tecnicamente porque tem potencial, coeficiente, diminui coeficiente de alguns lugares da Chácara Santo Antônio, então a gente está à disposição para esclarecer cada item a ser incluído neste PL.

Outra coisa que eu queria perguntar, só para finalizar essa questão do potencial: o plano urbanístico fez uma conta por setor, e essa conta contou o potencial do tal universo máximo. Para mim, não precisa ficar falando que terá de calcular tudo de novo, porque a conta foi feita. Acho que a única diferença é se vai ser pago, ou não, pelo proprietário.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Recebi a proposta assinada por representantes do Conselho Gestor. Depois serão analisados.

Tem a palavra o Sr. Gustavo.

**O SR. GUSTAVO** – Acho que a questão do colega, o projeto de espaço público reverte para a sociedade, porque traz melhoria à assessoria, plano de obras para espaços públicos e transformação da área, com mais áreas verdes, áreas impermeáveis, redução de calor, espaço de lazer para a população.

A possível venda desse destrave de m<sup>2</sup> adicional vai colaborar na Operação Urbana e vai ajudar a financiar esse plano de espaços públicos também, mas não quer dizer que vai financiar somente ele, mas tudo o que estiver previsto na Operação.

Vale lembrar que a Operação prevê, pela lei, 10% mínimo de aplicação para Habitação de Interesse Social. Prefeito Haddad fez um decreto que subiu para 25% o que a Administração tem que gastar com Habitação de Interesse Social. Isso é em Decreto, porque é

mínimo. Ele não está mudando a lei, ele está gastando 10%, mas, além disso, ele ordenou que a Administração Pública gastasse 25%. O Prefeito se adiantou, e os recursos hoje em habitação social chegam a quase 20%.

E a respeito das questões da Sra. Regina sobre o plano urbanístico, acho que vale consultar o EIA/Rima da Operação, pois é onde contém exatamente o que foi licenciado. E havendo dúvida, que seja esclarecido com o Verde.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** - Quero agradecer a presença de todos, do Sr. Gustavo, os membros do Conselho Gestor, a Sra. Regina. Se necessário, faremos outra audiência pública, mas eventualmente nós podemos, em função das solicitações que vou te encaminhar para analisar, formar um pequeno grupo para poder debater esse assunto, independentemente de haver audiência pública.

\_\_\_\_\_ Não havendo mais nada a tratar, estão encerrados os trabalhos.