



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 CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO  
PARTICIPATIVA**

**PRESIDENTE: FABIO RIVA**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo  
DATA: 05-09-18

**OBSERVAÇÕES:**

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Boa a tarde a todos e a todas. Declaro abertos os trabalhos da 12ª audiência pública, que a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa realiza no ano de 2018.

Registro a presença do Vereador José Police Neto. Informo que esta reunião está sendo transmitida através do Portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br), link auditório online.

A íntegra da transcrição desta audiência pública estará disponível ao público em geral no mesmo endereço, link das audiências públicas, registro escrito.

Esta audiência pública tem por objetivo discutir as seguintes matérias:

- PL 351/2018, do Executivo Municipal, que aprova os novos alinhamentos viários para a implantação de novo eixo entre a Av. Hélio Pelegrini e Av. dos Bandeirantes para os corredores conhecidos como Leste, Itaquera e Belmira Marin e revoga os alinhamentos das leis 16.020, de 02 de julho de 2014, e 7.104, de 03 de janeiro de 1968.

- PL 397/2018, do Executivo Municipal, que altera as disposições da lei 1589, de 07 de novembro de 2013, que estabelece diretrizes gerais específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções à área da operação, bem como substitui o quadro três, fatores de equivalência de Cepac, anexo à citada lei, dispondo sobre as regras de transição referentes à aplicação da nova tabela de fatores constantes do quadro três.

Podemos começar pelo projeto de lei 351/2018. Tem a palavra o nobre Vereador José Police Neto.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sr. Presidente, na realidade tenho uma dúvida mais processual da questão da Comissão de Constituição e Justiça. O projeto de lei aborda três áreas, mas uma das áreas dentro de um perímetro de operação urbana, o que em tese obrigaria a recorrer a uma alteração à própria legislação e o quadro de intervenções lá previsto.

Portanto, exigindo quóruns distintos para aprovação das matérias. Na realidade se

estamos mudando o plano de intervenção da Operação Urbana Faria Lima para trocar um modelo de melhoramento por outro, isso se resume a uma tese de alteração de plano de intervenção urbana dentro da Operação Urbana Faria Lima.

Nos outros casos já não. Os alargamentos previstos para a Belmira Marin e aqueles de Itaquera estão em um processo legislativo aprovado pela Casa, se não me engano em 2014 ou 2015, que alteraram os corredores e projetaram os corredores de alta capacidade de transporte público coletivo. E nenhum deles recebe recursos originários de Cepac, motivo pelo qual não se exige um quórum qualificado para eles.

Então a minha dúvida ainda na Comissão de Constituição e Justiça, porque na realidade esta audiência está na Constituição e Justiça, é quanto ao parecer do relator que não levou em conta procedimentos legislativos distintos na mesma aprovação.

Então na realidade é muito mais uma dúvida do ponto de vista do tratamento legislativo da matéria do que qualquer outra coisa. Se estamos dentro de um plano de intervenção e é substituído, esse plano de intervenção carece de decisão com maioria de quórum qualificado, portanto, deve a alteração no âmbito da Operação Urbana Faria Lima ter a obrigação de quórum qualificado, diferentemente daquelas dos corredores de ônibus, que não tem quórum qualificado, porque não recebem recurso de Cepac.

Era essa a única colocação que eu queria fazer e adendar a ela, eu fiz uma sobreposição da alteração da projeção da nova via, que seria aberta na Ribeirão Claro em substituição a um prolongamento que ligaria a Ribeirão Claro à Nova Faria Lima, naquele trecho da Hélio Pellegrino e a questão que mais me preocupou nessa mudança é o impacto com as desapropriações.

Na realidade, era tentar encontrar... Eu entendi a justificativa técnica de desenho apresentado dentro do processo pela Secretaria de Obras, mas não encontrei nenhum documento que apontasse uma vantagem do ponto de vista econômico, de que a mudança das desapropriações, portanto, a mudança do viário de fato resulta também em um custo menor à

operação urbana.

Então, de uma simples sobreposição das imagens podemos notar que as desapropriações na Ribeirão Claro são incidentes em imóveis, inclusive em prédios. Então, me assustou a decisão do ponto de vista técnico não ter sido acompanhada por uma orientação do ponto de vista financeiro e orçamentário.

Portanto, há condições de fazer a substituição, porque ela parece ao gestor, quando do desenho, mais barata do que aquela que tinha sido projetada anteriormente, visto que o projeto, se não me engano, aprovado nesta Casa no final da década de 60. Pode-se ter, portanto, uma mudança significativa no desenho urbano do final da década de 60 para os anos de hoje, mas não noto na visão de mapa que isso é uma realidade. Como eu pedalo muito por ali, porque estamos na beira da ciclovia da Faria Lima, Hélio Pellegrino, também me chama a atenção, porque é uma região com alta verticalização nesse momento.

Então, essas são dúvidas. Como estamos na Comissão de Constituição e Justiça e esses são temas da nossa Comissão de Política Urbana, eu só trago a questão do quórum, que me parece que o Relator, quando estabeleceu a necessidade de quórum, não fez a distinção daquilo que altera a operação urbana, portanto, se insere aquilo que é só alteração de viário.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Vereador Police Neto, sempre com as pertinentes considerações. Informo que as inscrições para os pronunciamentos estão abertas junto à secretaria da comissão. As pessoas que tiverem interesse em se pronunciar e discutir os dois projetos, por favor, é só procurar a secretaria da comissão.

Foram convidados também a participar desta audiência a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, cuja representante é a Sra. Rosângela Veríssimo da Costa Sartorelli, Arquiteta da Superintendência de Projetos Viários. Está presente a Sra. Rosângela? Não? Representando a São Paulo Transportes, o Sr. Ennio Passafini Junior; Tácito Pio da Silveira, da SPTrans. Também o Sr. Sebastião Ricardo, da CET. Não vi o Sr. Sebastião

Ricardo, tem algum representante da CET? Da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, representando a Secretária Heloisa Proença, Sr. Vladimir Ávila.

Junto conosco também o Vereador Antonio Donato, sempre Presidente desta Casa, companheiro de luta, com diferentes posições hoje, mas sempre buscando o bem para a população paulistana, principalmente os movimentos de moradia e sempre palmeirense. Isso é o que mais nos une no Plenário e fora dele também. Estamos na Comissão de Constituição e Justiça, que não tem nenhum dos seus representantes, dois da Comissão de Política Urbana e o Vereador Donato, da Comissão de Administração Pública. Mas, para o interesse da Cidade estamos aqui juntos. Algum inscrito?

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Pela ordem, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Pois não, Vereador Police Neto.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Só para não perder a oportunidade, como temos um dos responsáveis pelo acompanhamento e pela execução da Operação Urbana Faria Lima, na realidade todas as operações urbanas, se o Vladimir pudesse trazer um pouquinho das informações acerca dessa decisão de substituir parte do melhoramento viário por esse. Esse questionamento é importante porque enriquece o debate e antecipa algo que a gente vai acabar debatendo na Comissão de Política Urbana.

Sei que parte disso tem a ver com a atuação direta do Vladimir, mas parte não tem. Mas, só para entendermos os propósitos, a origem dessa mudança do melhoramento para podermos também conseguir deixar claro à sociedade por que até a aprovação da última alteração dela tinha um desenho e agora passa a ter outro, visto que a última alteração, se não me engano, é de 2014, quando foi introduzida a Avenida Santo Amaro. Então, para que possamos levar mais informação para aqueles que nos acompanham.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Com a palavra o Sr. Vladimir Ávila, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

**O SR. VLADIMIR ÁVILLA** – Boa tarde a todos. Inicialmente eu gostaria de dizer

que esse melhoramento que está sendo discutido aqui está previsto na Lei da Operação Urbana Faria Lima na forma como o Vereador mencionou. Só que as prioridades de obras das operações urbanas são sempre decididas pelo conselho gestor e o conselho gestor não priorizou essa intervenção.

Então, ela é uma iniciativa da Secretaria de Obras, que está modificando o traçado para uma possível aprovação posterior, da qual ainda não temos notícia no conselho gestor da Operação Urbana Faria Lima. Então, acho que são procedimentos iniciais no sentido de concretizar essa ação para uma aprovação futura.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Isso me dá uma grande tranquilidade, sabe Vladimir? (Risos) Mas, muito bem, obrigado pela informação.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Temos inscritos para falar a respeito desse primeiro PL? Não? Então, tivemos as considerações do Vereador Police Neto, as explicações do Sr. Vladimir Ávilla. Em discussão. Não mais há oradores inscritos. Declaro realizada a audiência pública do PL 351/2018, de autoria do Executivo, que “aprova novos alinhamentos viários para implantação de novo eixo entre a Avenida Hélio Pellegrino e a Avenida dos Bandeirantes; para os corredores conhecidos como Leste-Itaquera e Belmira Marin; e revoga alinhamentos das Leis nº 16.020, de 2 de julho de 2014, e nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968”.

Passemos ao segundo projeto de lei, objeto dessa audiência pública, que é o PL 397/2018, de autoria do Executivo, que “altera disposições da Lei nº 15.893 de 7 de novembro de 2013, que estabelece diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da operação; bem como substitui o quadro III - fatores de equivalência de Cepac, anexo à citada lei, dispondo sobre as regras de transição referentes à aplicação da nova tabela de fatores constante do quadro III”.

Temos inscritos? Vereador Donato, alguma consideração? Não?

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Pela ordem, Sr. Presidente. Como é a primeira

audiência pública que realizamos e ela é posterior à aprovação do parecer da Comissão de Constituição e Justiça, acho que nesse caso poderíamos: primeiro, receber do Executivo a orientação que nos traz a ter uma alteração da lei. Era esperado, tanto é que realizamos no ano anterior ao passado, em 2016, um debate na Comissão de Política Urbana, apontando a necessidade de revisão de valores das Cepacs na operação urbana, mas isso acompanhava um necessário debate do conjunto de obras, que é financiado com os Cepacs, que também teriam a necessidade de serem discutidos.

Então, acho que seria bastante interessante termos a apresentação por parte do Executivo desses propósitos que nos levaram a ter uma alteração de valor e uma alteração da tabela dinâmica, na realidade uma tabela de conversão, para que possamos fazer o início desse debate.

Sugeri na Comissão de Política Urbana que tenhamos audiências públicas nos setores da operação urbana, exatamente para conseguirmos identificar junto com a sociedade as obras que devem mantidas e aquelas junto com a sociedade, se sabemos que temos menos recurso não devem estar no eixo de prioridade, tanto dentro do perímetro, como no seu perímetro expandido; e abrindo para a sociedade, aqui já anuncio a presença de um daqueles atingidos pelo melhoramento, que aponta que o melhoramento ali não é necessário.

Aqui estamos com o colega, até deixei aqui na frente, a Beit Yaacov, escola na Barra Funda, que vem nos trazer uma informação de uma não necessidade do melhoramento por conta do que está instalado ali. Não vou fazer a apresentação agora, porque acho adequado fazermos aquilo que é a informação do Executivo. Teremos de fazer uma grande polêmica de quais melhoramentos não são necessários. Já trazemos uma contribuição: um melhoramento que ia cortar uma escola em três trechos, exclusivamente para dar um acesso à Marginal, em que se tem 128 metros de onde vai ser projetado, se já tem outro acesso à Marginal.

Então, não faz nem muito sentido, gerando um prejuízo de desapropriação, um

prejuízo na execução da obra e um prejuízo para uma escola que hoje tem quase dois mil alunos, que foi um pouco a fonte inspiradora do CEU, porque têm ali alunos do fundamental, alunos do infantil e alunos do médio rodando por aquele ambiente, com teatro, com ginásio poliesportivo, então, numa equação muito parecida com o que temos nos nossos CEUs nessa escola particular, sem fins lucrativos.

Então, é importante a gente ter na dimensão que a tarefa que vai reunir a Câmara é discutir os valores da Cepac, mas também discutir o novo plano de investimento, porque se de um lado você vai arrecadar menos porque você está reduzindo o valor da Cepac, do outro você vai ter de ser corajoso para dizer o que tem prioridade. Eu acho fundamental ter na nossa observação se essa operação urbana é uma operação que deve induzir a ocupação mais intensa desse território e, portanto, deve ter, enquanto estímulo, o valor da Cepac ou não. Ela deve ser de captura, de maior valia e, portanto, ela não deve ser indutora só de mais metros quadrados.

Mas, esse é um debate que precisamos fazer junto com a sociedade à medida que se apresenta um novo valor para a Cepac e uma nova fórmula de cálculo para cada um dos setores.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Com a palavra o Vereador Antonio Donato.

**O SR. ANTONIO DONATO** – Obrigado, Presidente. Bom dia a todos e a todas. Minha expectativa é que esse debate, pois sempre uma operação urbana é um projeto de lei complexo, mesmo que seja uma revisão, mas a minha expectativa é de que pudéssemos iniciá-lo de maneira mais organizada. Passou na CCJ de uma maneira meio surpreendente, entrou no pé de pauta na CCJ e nessa audiência pública eu tinha a expectativa de que o Governo fizesse uma apresentação consistente para começarmos um debate que possa ser mais frutífero.

Mas, à medida que não temos isso, eu gostaria de fazer algumas considerações rápidas e perguntas ao Vladimir, que está aqui pela Secretaria. Uma das propostas é abaixar o

valor do Cepac. Então, a operação urbana quando é aprovada tem uma estimativa de arrecadação de Cepac. Tem, portanto, uma estimativa de intervenções urbanas, de moradia, de Habitação de Interesse Social, dentro dessa expectativa, então, de receita e de despesa. À medida que você abaixa o valor do Cepac, você vai impactar a receita e de que maneira vai ser ajustada a despesa? Isso não está esclarecido na proposta de revisão, de associou ao rebaixamento do valor do Cepac uma tabela dinâmica que rebaixa ainda mais o Cepac.

Então, pelo que eu olhei rapidamente, já que foi uma coisa meio atribulada, não existe nenhum estudo de impacto disso na operação. Então, essa primeira questão do que se contempla, o que se conjumina com a outra, ou seja, você vai abaixar o valor do Cepac? Primeiro: as razões para isso; segundo: de que maneira essa tabela dinâmica ainda vai aprofundar o rebaixamento do valor do Cepac e com esse rebaixamento, como será feito com o quadro de intervenções previstas na operação urbana? Existe alguma priorização? Quais serão cortadas? Qual a expectativa de se redesenhar a operação em função disso?

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Vereador Antonio Donato. Vou deixar o Vladimir por último, até porque podem haver outros questionamentos, principalmente das pessoas que se inscreveram. Então vamos passar aos inscritos. A primeira inscrita é a Sra. Jupira, do grupo de gestão da Operação Urbana Água Branca, representante dos moradores e trabalhadores. A senhora terá, como de costume, três minutos.

**A SRA. JUPIRA** – Obrigada. Boa tarde. Eu sou Jupira, representante eleita, represento os moradores e trabalhadores dos perímetros da Operação Urbana Água Branca e vou dividir a apresentação com a minha colega Liza, que também é do grupo de gestão.

Dividimos algumas observações que queremos apresentar aqui. Primeiro que, conforme o Vereador já apresentou, a CCJ já deu um parecer e na leitura do parecer eu trouxe algumas questões aqui, que eu acho importante deixar explicitado. E como vocês são também da Comissão de Política Urbana, já adiantamos a questão.

Nós temos uma carta aberta, um manifesto assinado por 23 entidades e alguns

representantes da sociedade civil. Temos cópia aqui e posso entregar para quem tiver interesse e com o nosso posicionamento.

Mas, é importante ressaltar que a revisão da Lei da Operação Urbana Água Branca foi proposta pelo Executivo o ano passado e nós, do Grupo de Gestão, nos debates acontecidos, não indicamos a revisão da lei. Era uma revisão mais ampla.

Foi realizada uma audiência pública em março deste ano. No parecer e nos documentos encaminhados para a Câmara diz que a audiência foi em outubro, mas está errado; a audiência foi realizada em março deste ano. Essa audiência pública apreciou a minuta que foi debatida em 2017, que é diferente da minuta que foi encaminhada para a Câmara de vereadores, e majoritariamente a audiência pública rejeitou a proposta de revisão. Isso é possível ser conhecido por meio da ata da audiência pública.

Nós, do Grupo de Gestão, desde março reclamamos, cobramos, solicitamos aos coordenadores do Grupo de Gestão, aos representantes da SP Urbanismo informações a respeito da devolutiva pós-audiência pública. Nós só tivemos uma devolutiva em 8 de agosto, sendo que em 22 de junho, conforme os documentos constantes nos processos, a SP Urbanismo encaminhou para a Casa Civil a minuta final da revisão da lei; em 2 de agosto a Casa Civil encaminhou para a Câmara, só em 7 de agosto o Grupo de Gestão recebeu a minuta final, e só em 8 de agosto a gente teve oportunidade, numa reunião ordinária do Grupo de Gestão, de receber e questionar as informações dos representantes da SMU e da SP Urbanismo.

É importante destacar o rito, porque a gente entende que um processo de revisão de lei tem de ter uma participação ampla. Nós temos uma tradição de discussão, no processo de revisão se 2013. Alguns de vocês estiveram presentes e sabem o quanto isso mobiliza a sociedade civil que está envolvida com isso.

A nossa manifestação da sociedade civil, como eu já disse, foi protocolada nos vários órgãos e conselhos, CMPU, CTLU, nos conselhos regionais também, e o que vou passar

agora é o conteúdo da carta. A gente pede, a exemplo do que o Vereador Police Neto já apresentou, que as audiências públicas sejam realizadas na Água Branca e à noite, para permitir maior participação social.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sra. Jupira.

Segunda inscrita, Sra. Laisa Marostica, também do Grupo de Gestão da Operação Urbana, representante das entidades profissionais. Três minutos.

**A SRA. LAISA MAROSTICA** – Boa tarde. Meu nome é Laisa, sou também do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Branca, representando entidades profissionais, especificamente o Instituto dos Arquitetos do Brasil.

Vou apresentar brevemente o conteúdo da carta que os conselheiros do Grupo de Gestão formularam. Não sei se vocês já tiveram acesso. A gente trouxe umas cópias para vocês. Basicamente é uma crítica a quatro pontos do conteúdo da revisão, alguns deles já citados aqui.

O primeiro deles, o principal ponto do conteúdo da revisão, que é o valor do Cepac. Como todos sabem, o objetivo de uma operação urbana é gerar a transformação estrutural de um território, uma melhoria urbanística, ambiental, social, estrutural de um território. E, na nossa avaliação, a redução radical, drástica, em que em certos lugares um Cepac vai chegar a custar 200 reais, nunca vai proporcionar isso. Então essa redução coloca em cheque o próprio sentido de usar o instrumento da Operação Urbana Consorciada; ela inviabiliza a concretização do objetivo desse instrumento.

Não é simplesmente uma questão de fazer conta aritmética, de ter um bilhão, então cortar obras para chegar a um bilhão; não é isso. A gente não concorda com esse valor de Cepac da forma como está colocado. Como bem colocado pelos vereadores, é uma redução muito drástica. A Prefeitura inicialmente argumentou que ia retornar aos valores submetidos em 2013, de 800 e 700 reais, respectivamente, do Cepac. Mas com a nova, essa tabela dinâmica

de conversão dos valores do Cepac, essa redução é muito maior, chega a sete vezes em alguns setores, a 7,5 vezes em alguns setores. Esse é o primeiro ponto.

O segundo ponto é que o estudo de viabilidade que suporta essa revisão está desatualizado. Foi feito um estudo no ano passado, quando se começou a discutir no Grupo de Gestão. Eu ainda não estava, mas as conselheiras aqui acompanharam. E ele também é incompleto. Por exemplo, ele não traz um dado básico, que é o impacto geral de arrecadação que isso vai ter, qual é a dimensão dessa redução no valor global da Operação Urbana. Isso é um dado básico que tem de constar nesses estudos.

Terceiro ponto, já ressaltado pela colega, é a negligência em relação à opinião pública. Esse processo foi submetido aos conselheiros, às audiências públicas, e a gente rechaçou esses pontos, e não nos foi entregue nenhuma proposta alternativa com relação a esses pontos. Incluso o processo foi submetido ao rito na Câmara antes de dar um retorno para os conselheiros, sendo que os conselheiros estavam desde março, quando foi a última audiência, cobrando um retorno a esse respeito. A gente espera que daqui para frente se abra um novo caminho, uma nova direção de negociação, de discussão desse processo, diferentemente do que a gente tem presenciado até agora.

É isso, Vou aproveitar para distribuir as cartas. Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado, Laisa.

Terceira inscrita, Maria Helena Ferreira da Silva, também do Grupo de Gestão da Operação Urbana.

**A SRA. MARIA HELENA FERREIRA DA SILVA** – Boa tarde. Meu nome é Maria Helena. Vou fazer parte do Grupo de Gestão, porque ainda não tomei posse, mas fiz parte do Grupo em 2013 e tenho acompanhado esse processo.

O que muito me assusta – e aí vou falar a linguagem da sociedade civil, que é o povo trabalhador – é que a gente não consegue entender o porquê da redução dos valores do Cepac.

Segundo: existe uma proposta já de muitos anos, e eu dizia lá atrás que nós íamos comemorar bodas de prata e a Operação Urbana Água Branca não iria caminhar, então nós completamos 25 anos, precisamos trazer bolinho, cantar parabéns, e o órgão gestor público, que é a Prefeitura, não fez nada até hoje. Espero que esta Casa, que foi eleita pelo povo, pela sociedade civil, olhe com cuidado o que está sendo feito conosco na questão de moradia; na questão de espaço público, ao qual nós temos direito e está previsto na nossa Constituição; a forma de colocar as coisas no papel numa linguagem que não deu acesso para que a sociedade civil tivesse o mesmo entendimento que vocês, formados numa faculdade, num nível superior, entendem melhor, então é mais fácil eu desenhar, porque o povo não vai entender, eu falar para que quem está lá em cima, e não precisa, entenda, e o povo que vota em vocês não entende.

Então eu peço aos vereadores que fazem parte desta Casa, que na hora de pedir voto, na hora de ir atrás da gente no bairro, na periferia, fale a nossa linguagem, porque nós começamos a entender, sim. Nós começamos a cobrar das pessoas que não entendiam que elas teriam de vir para cá e começar a cobrar de vocês. Porque, no meu entendimento, nós pagamos os impostos e pagamos os salários de vocês, e somos os patrões de vocês. E não é esse o entendimento que todos têm. Então eu gostaria que vocês nos respeitassem e que olhassem com cuidado as nossas reivindicações.

E aqui já foi colocado que se a audiência é às 14h, às 13h, a população que trabalha, a sociedade civil, que é quem sustenta este país, não tem como participar. Eu deixei de trabalhar na parte da tarde para estar aqui dizendo isso que eu estou falando. Os outros não puderam estar aqui, porque é um dia de serviço. Perdemos um dia de serviço, sábado e domingo. E com a nova lei da Previdência, se o patrão quiser, nos manda embora. Então peço a esta Casa, encarecidamente, que nos respeite e marque audiência pública num horário em que de fato os trabalhadores, a sociedade civil que elegeu vocês, possa participar.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado, D. Maria Helena. Tenha certeza de

que, dos três aqui presentes, a senhora terá sempre respeito. E a gente vai ter sempre muita tranquilidade em analisar todas as questões que estão sendo suscitadas nesta audiência pública.

Vou passar a palavra ao Vereador Police Neto novamente. Estava inscrito o Sr. Eduardo Della Manna, mas o Vereador Police Neto vai dar uma explicação sobre o impacto da Operação na Escola Beit Yaacov.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Vou ser bem breve. Na realidade é só para mostrar uma sucessão de imagens que começa a apontar um ajuste fina da implantação dos melhoramentos no território.

Pode passar.

- O orador passa a se referir a imagens projetadas na tela.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** - Aqui traz um pouco a história da Escola, que começa nos anos 2000, no começo de 2001, então vai completar 20 anos.

Vamos seguir.

Só para a gente entender, ela ocupa esse território demarcado em amarelo.

Pode seguir.

Isso é a implantação dela. Como eu falei para vocês, ela tem infantil, tem o teatro, tem o Fund. 1, Fund. 2, ensino médio e ainda tem as áreas de esporte e o EJA. É assim que a escola se distribui, por isso que eu falei que ela se parece muito com o modelo dos Centros de Educação Integrada.

Vamos seguir.

Essa é a projeção do viário que seria imposto com a legislação, então teria 10.574 metros desapropriados, portanto, como o terreno é de um particular, teríamos que indenizar. Como eu falei para vocês (ininteligível) tem um acesso à Marginal, teria outro acesso à Marginal por aqui. Do ponto de vista da lógica da circulação nem traz um benefício relevante que justificaria uma desapropriação de mais de 10 mil metros e um melhoramento que vai

custar mais um volume de recursos bastante significativo.

Vamos seguir.

Aqui é a imagem da escola para ilustrar um pouco como é a rotina, então aquilo que a gente vê nas unidades dos CEUs, que são as crianças e os estudantes circulando entre os equipamentos, a gente também vê dentro dessa escola.

Vamos seguir.

Tem algo interessante que, para reduzir ao máximo o impacto de ingresso das crianças na escola, nenhuma criança é deixada fora dos espaços internos, então o carro, ou a van que transporta, entra, deixa as crianças fora e sai. Essa é uma das questões que foi muito bem planejada pela escola para garantir uma boa fluidez de trânsito no entorno da escola.

Vamos seguir.

Aqui são números. No infantil tem quase 230 crianças; fundamental, 309, Fund. 1; Fund. 2, 232; médio, 157. Então são 1.244 alunos, mais quase 400 profissionais trabalhando.

Vamos seguir.

Para entender um pouco dessa lógica de circulação, essa é a fórmula com que as crianças circulam dentro do território, então aqui é para apresentar a forma com que alunos do infantil, do fundamental 1 e 2 e médio e os melhoramentos seriam afetados. Em tese, com o melhoramento passando, teria fluxos de crianças regulares, todos os dias, nesses cruzamentos que serão produzidos pelo melhoramento viário, expondo as crianças a algo que hoje elas não estão expostas.

Vamos seguir.

Importante a gente entender a circulação no território. São 350 carros e sete vans que fazem a circulação dessa população, então é para a gente entender um pouco como é essa regra.

Vamos seguir.

Aqui é para a gente entender a circulação dos carros que fazem o trajeto com as

crianças. Você vê que carro entra e carro sai para deixar as crianças, aí você vai enxergando a rotina que a escola tem.

Vamos lá.

O que acontece com Fund. 1 e Fund. 2; o que acontece com médio; e o que acontece quando a gente junta todos eles. E tem aí a informação dos carros, por onde entram, por onde saem e como é a circulação.

Vamos avançar.

Esse é o principal nó. Quando produzido o melhoramento viário, vai gerar maior risco de circulação das crianças.

Também recebemos por parte do PPU – e aí agradeço Projetos Urbanos, que fez o material, e o Figueiroa – um pequeno vídeo para ilustrar a rotina, para entender de maneira muito objetiva o que tem hoje, o que é a vida dentro desse espaço, portanto ilustrando...

Conceito que acabou sendo absorvido pelo CEU.

Há uma circulação completa por todos os espaços, por todas as crianças, então todas elas conhecem todas as áreas da escola – também muito parecido com as unidades dos CEUs.

Uma relação direta com a parte ajardinada, então há um conceito de autonomia para os alunos.

Aqui é o acesso à escola.

A Marginal está paralela. Essa sempre foi uma rua sem saída.

No passado, prédios industriais.

Foram três lotes que acabaram sendo juntados para produzir a escola, e aí, depois do acesso à escola, a circulação se dá toda dentro da escola. Então é só para a gente entender o que foi apresentado, de maneira dinâmica, o que acontece dentro da escola.

Em vermelho é a projeção do melhoramento viário, só para a gente entender por que são lançadas as linhas vermelhas.

Hoje, todo o fluxo interno, portanto medido e preservado para as crianças.

Melhoramento viário proposto.

As últimas imagens vão mostrar um pouco da circulação das crianças dentro da escola. Vocês podem ver que todo o congestionamento gerado é para dentro da escola e não para fora do viário. Essa é a rotina durante o dia todo. É importante saber que todo o projeto da escola foi planejado exatamente para isto: para dar autonomia de circulação às crianças, e essa autonomia também se insere numa autonomia de compreensão do que é circular na Cidade. Por isso, o esforço que a escola faz neste momento é para que todo esse modelo pedagógico seja mantido e, portanto, aquilo que foi projetado, de desapropriação de mais de dez mil metros e um investimento que não parece ser nada relevante neste momento possa não incidir sobre os cofres dessa Operação Urbana.

Essa foi a apresentação que gostaria de fazer.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado, Vereador Police Neto.

Vou passar a palavra para a Sra. Jupira para uma breve fala.

**A SRA. JUPIRA CAUHY** – Só para destacar que, das intervenções que estão previstas, que serão impactadas, há a construção de um CEU; de uma UBS na região da Água Branca, porque não temos nenhum desses equipamentos públicos; de cinco mil moradias para atender às comunidades do perímetro e do perímetro expandido, e um parque linear, além do viário. O Vereador Police abordou a questão do viário e eu trago quais são as obras necessárias e que foram pactuadas durante a revisão da lei de 2013.

Quero lembrar que a Operação Urbana ainda dispõe de 700 bilhões de reais em caixa para três obras: a ampliação da Auro Soares de Moura Andrade; a finalização de 1.800 metros do Córrego Água Preta e a construção e 700 moradias para atender a famílias de duas favelas que foram removidas há dez anos, sendo que já há dinheiro, terreno, projeto, família, mas não acontece.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigada, Sra. Jupira, por nos informar

os números e os equipamentos públicos.

De uma forma breve, também quero fazer uma consideração acerca da construção da ponte de Pirituba, que liga a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, do lado de Pirituba, até a Lapa, que já conta com projeto do Executivo e com as aprovações ambientais.

Essa é uma luta da região e a acompanho desde que eu era assessor do Deputado Marcos Zerbini, mas já vem desde a década de 60. Precisamos fazer alguns ajustes para contemplar tanto o lado de Pirituba como o da Lapa. O que também nos preocupa é essa diminuição da arrecadação – já que é uma ponte cujo valor de investimento é alto –, pois é um viário importantíssimo para a região Noroeste da Cidade, que faz as ligações pertinentes do bairro de Pirituba até a Lapa.

Daí a nossa grande preocupação em fazer essa discussão, não só dos aspectos da Operação em si, mas de todos os relativos aos investimentos, principalmente na estrutura viária, muito carente na região de Pirituba, que fica travada para se ter acesso ao outro lado do rio.

Essas são as minhas considerações.

Anuncio a presença do Vereador Reis, a quem agradeço a presença nesta audiência pública.

Tem a palavra a Sra. Dulcinéa Pastrello, do grupo de gestão da Operação Urbana Água Branca.

**A SRA. DULCINÉA PASTRELLO** – Boa tarde. Sou do Instituto Rogacionista, uma Organização Não Governamental. Reforço o que a Jupíra já falou e deixo claro que não estamos aqui contra a questão do Cepac, porque entendemos muito bem a preocupação do setor imobiliário. Lutamos por uma Cidade inclusiva, que permita a locomoção das pessoas. A nossa preocupação é o que, de fato, vai acontecer com essa alteração que está sendo sugerida. Como já foi dito, estamos há mais de dez anos esperando que essas pessoas tenham condições dignas de moradia e que possam contar com equipamentos públicos, como

escola, posto de saúde, creche, lazer. Todo mundo que mora em São Paulo sabe das condições em que vivem essas pessoas nessas comunidades, espalhadas em barracos, que são derrubados com a chuva e queimados pelo fogo, apesar de continuarmos gastando dinheiro público.

Repito: a nossa preocupação é com a proposta de alteração, o que, de fato, vai ser construído. Prometeram a construção de 728 unidades, mas qual vai ser a qualidade? E os outros equipamentos, como vão ser disponibilizados?

Na última reunião do grupo gestor, nos foi dito que nada vai ser alterado. Então, das duas uma: ou não sabemos fazer conta ou alguém com uma varinha mágica vai conseguir construir tudo com um valor menor. Agora, se não conseguir construir, depois não pode jogar para o Conselho a responsabilidade de que somos nós que vamos decidir o que vai ou não ser prioridade, como também já foi dito. A prioridade é tudo que está lá posto. Um tempo atrás, já tínhamos discutido e visto um valor de Cepac que não seria ruim nem para um nem para outro e que, talvez, desse para ser incluir tudo. Espero que depois não joguem nas mãos da sociedade civil, do Conselho, a decisão de se construir pontes, casas ou escolas.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Fábio Riva)** – Muito obrigada, Sra. Dulcinéa.

A título de informação, recentemente nós aprovamos do PL que versa sobre a alteração da Operação Urbana Água Espreada, e os Srs. Vereadores que aqui se fazem presentes lutaram muito pela questão da moradia: aumentou-se a porcentagem de investimento em no mínimo 30%, e o Vereador Police adicionou ao texto da lei que em até cinco anos, em cada leilão, isso tenha que ser aplicado em Habitação de Interesse Social.

Esse é ganho por termos nesta Casa vários Srs. Vereadores que levantam a bandeira da educação, que, de uma forma ou de outra, reforça a preocupação de oferecer moradia digna para as pessoas.

Esta é o aspecto mais importante pela qual temos lutado: a busca do equilíbrio

entre o investimento na questão do viário e o empreendedor, garantindo moradia para quem mais precisa, e as pessoas carecem disso. Por isso, cada um de nós tem feito do nosso mandado esse instrumento para buscar essa condição mais digna para as pessoas.

Por fim, passar para a palavra o Sr. Vladimir Ávila, que representa que a Secretária Heloisa Proença, Secretária de Licenciamento Urbanismo.

**O SR. VLADIMIR ÁVILA** – Vou tentar ser bastante breve pra não carregar a nossa discussão. Primeiramente, eu vou tentar me ater às questões mais genéricas, depois, se o senhor permitir, Presidente, eu gostaria de chamar o nosso Superintendente de Estudos Econômicos para dar algumas informações em relação à precificação do Cepac e à tabela dinâmica que está sendo incluída no PL.

De fato, eu não trouxe nenhuma apresentação porque tive notícia desse convite ontem à tarde. Eu não sabia dessa questão da Faria Lima como obra da Operação Urbana, mas enfim, não nos impede em outra oportunidade trazer todos esses estudos e mostrar o que vem sendo trabalhado a um longo tempo.

No ano de 2017, durante praticamente todas as reuniões do Conselho Gestor, esse assunto veio à tona. Foi bastante debatido, foi exaustivamente tratado. A maior parte das reivindicações foi sendo acolhida na medida do possível. Até aqui já foi mencionado que na audiência pública a proposta não foi à mandada pra Câmara justamente por conta desta questão de resistências encontradas tanto na sociedade civil quanto nos órgãos técnicos. Então o PL foi enxuto o máximo possível para que se pudesse chegar a um modelo factível para todos os segmentos da sociedade, pra que realmente o poder público possa continuar cumprindo o seu papel na implementação da operação urbana.

E importante dissociar duas coisas. Existe uma operação urbana atual, a lei 15.893, que esta em processo de revisão, que cuida de Cepacs, ou seja, há um conjunto de obras que está relacionada com os Cepacs. Portanto, nessas nós temos que realmente nos debruçar e ver de que forma vão ser compatibilizadas. Existe uma operação urbana antiga cujos valores

estão apartados e que tem um destino certo, que são: unidades habitacionais, a drenagem e o prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade. Então são duas coisas diferentes a serem discutidas. Neste momento, nós estamos nos debruçando especificamente sobre o PL.

Então há questões sim em relação aos valores de Cepacs. Todos nós sabemos que os estudos econômicos que basearam a lei, chegaram aqui na Câmara Municipal com um valor do Cepac, era um valor de mercado estabelecido em diferentes estudos econômicos que foram feitos e contratados para aquele momento. A operação urbana já nasceu com defasagem, ou seja, sabia-se que, com aquele valor de Cepac, não seriam cobertas todas as obras que estavam previstas no plano. Isto tem a sua lógica porque um plano tem que ser ousado, um plano urbanístico não pode ser medíocre, e a São Paulo Urbanismo tentou fazer o melhor possível, em que pese às condições do mercado e as condições de aceitação do mercado ao Cepac, naquela região, não conseguirem contemplar aquele conjunto de obras que lá está.

De qualquer forma, era um momento muito especial do mercado, o mercado imobiliário estava em alta, entendíamos que uma sobrevalorização do Cepac em função da escassez, que sempre se procura na venda do Cepac, pudesse trazer a diferença de valor para cobrir o conjunto de obras. Não foi o que aconteceu depois, o mercado se mostrou cada vez mais retraído e hoje a condição que a gente tem é que o valor de Cepac que saiu aqui da Câmara foi majorado em função de outras obras incluídas, em função de uma série de outras intervenções que são demandas legítimas da sociedade civil, demandas muito pertinentes. A gente sabia que esse valor do Cepac não seria aceitável no mercado imobiliário. Tanto é – e está provado - que no único leilão que nós fizemos, a compra do Cepac foi medíocre, não chegou a cobrir sequer as despesas ou cobriu minimamente as despesas para que se pudesse fazer alguns projetos.

A proposta que se traz aqui hoje é no sentido de se readequar o Cepac a essa condição de mercado, que permita que as obras que lá estão elencadas possam ser realizadas. Não serão todas? Não sabemos, mas cabe ao grupo gestor definir de que maneira

essas obras serão priorizadas. Pode ser que sejam realizadas se houver uma situação melhor do mercado, mais positiva, se voltarmos àquela pujança que havia alguns anos atrás, mas é um pouco temeroso afirmar que assim vá acontecer. Mas, enfim, poderíamos chegar a cobrir todas as obras que lá estão. Da forma como está hoje, nós sabemos que o Cepac não cobre o valor das obras que lá estão.

Entretanto, o plano tem uma unidade, é um plano urbanístico que tem viário, tem equipamentos públicos, têm áreas públicas, áreas verdes, ou seja, tem uma unidade em si. Portanto, às vezes nos preocupa um pouco começar a mexer nessa dinâmica do plano. Mas se isso tiver de ser feito, deverá ser feito com bastante cuidado, com muito critério pra que a gente não acabe comprometendo o plano.

Foi aqui muito bem falado que a função da operação urbana é trazer melhorias urbanísticas para a região, que é o que todos nós queremos, os órgãos técnicos, a São Paulo Urbanismo, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, todos nós queremos que o melhor plano possível seja feito na região da Água Branca. É uma região complexa que tem uma série de desafios, mas que minimamente a gente conseguirá levar para o progresso, trazer as melhorias urbanas para a região. Há dificuldades, não vamos negar, há dificuldades internas no sentido da gente viabilizar todas essas coisas. Há todo um trâmite burocrático para que isso tudo aconteça. Mas, enfim, nós estamos trabalhando.

Eu vou passar, em seguida, a palavra para o Marcelo, se o senhor permitir, Presidente. Eu vou querer a palavra dele, ele é o grande autor dos estudos econômicos que foram confirmados posteriormente por outros estudos contratados fora, que nos mostra de que maneira esse valor de Cepac está compatível com as condições de mercado e de que maneira se encaixa na nossa proposta de plano urbanístico para Água Branca.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Antes da palavra ao Sr. Marcelo, tem a palavra o Vereador Police Neto.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Senhor Presidente, tenho compromisso às 14h,

quero pedir desculpas, não vou poder acompanhar até o fim. Mas quero deixar uma sugestão para o Presidente dos nossos trabalhos.

Esse processo está chegando à nossa Comissão de Política Urbana. Eu fiz uma sugestão na quarta-feira da semana passada. Hoje não realizaremos a reunião ordinária, em especial por conta desta audiência, mas vamos realizar a reunião ordinária na quarta da semana que vem.

A sugestão que eu elaborei é que a gente possa realizar, em cada um dos setores, uma reunião em forma de audiência pública, que a gente possa descer ao território exatamente para fazer esse encontro de informações trazidas pela SP Urbanismo.

Na realidade, temos um pacote de intervenções que importa ao território, que tem um mecanismo de financiamento que aqui vai ser defendido. Parece-me absolutamente relevante que a gente faça algo muito parecido com o que foi feito quando da sua aprovação no final de 2013 ou começo de 2014.

Vamos ao território, escutaremos a comunidade para ter uma condição mínima de ajustar os recursos que entram com os recursos que saem. Portanto, receita e despesa ganham uma equação que não retira da operação a sua lógica, o seu nexos, mas não impõe aos Parlamentares uma irresponsabilidade de aprovar algo que sabidamente não é possível ser realizado, de um orçamento que é finito para um conjunto de obras também finito, mas que é muito superior a este valor.

Então, acho que temos uma oportunidade. A Comissão de Política Urbana vai ter de se debruçar em cima disso. Por isso, já peço apoio à SP Urbanismo para nos acompanhar nessa rotina. É uma rotina que fortalece o Conselho Gestor, na medida em que o Conselho Gestor é representante daquele território. Em uma operação urbana importa o território, mas importa, também, o funcionamento da Cidade. Sem dúvida nenhuma, os Parlamentares da Comissão de Política Urbana trarão para a Câmara uma informação muito mais precisa do que aquela que a sociedade quer e que o Executivo neste debate anuncia como possível.

Faço isso como recomendação para o Presidente da nossa audiência pública, para que isso chegue organicamente à nossa Comissão de Política Urbana. Nessa oportunidade, da mesma forma que recebemos, hoje, por conta de estar pautada esta audiência, a oferta de um – que já interpretou que, talvez, este melhoramento não seja necessário –, poderemos receber ofertas de outros, porque sabemos que em nenhum momento chegará alguém que mora à beira do córrego, dizendo que não precisa da casa para morar.

Sabemos que precisamos de muito mais do que aquelas cinco mil que estão projetadas. Portanto, quando tivermos uma lupa muito mais precisa nos setores, vamos ter a convicção da alteração que podemos fazer e o voto vai ser muito mais legítimo na hora dessa decisão.

Era isso, Sr. Presidente. Desculpe-me, mas eu preciso me retirar.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Ok. Vereador Antônio Donato?

**O SR. ANTONIO DONATO** – Também só vou pedir licença para me retirar. Eu tenho Colégio de Líderes e preciso subir, mas o Vereador Reis, da nossa bancada, vai representar o PT, aqui, nesta audiência.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Vereador. Então, passamos para o Sr. Marcelo. Por favor, pode fazer o uso do microfone de apartes – ou, se quiser falar aqui, também pode compor a Mesa.

**O SR. MARCELO IGNATIOS** – É melhor? Vou subir, então.

Boa tarde. Não há apresentação. Como o Sr. Vladimir falou, fomos avisados em cima da hora, mas acho que são muito válidas a vontade e a oportunidade de fazermos esta apresentação, abrindo os números, de que eu vou falar, aqui, muito por cima, bem como explicando um pouquinho o contexto da razão dessa revisão, retomando o início do ano passado.

Então, eu acho que o ponto principal é que a SP Urbanismo, tendo feito o primeiro

leilão de Cepacs em 2015, baseado em valores que foram majorados quando da aprovação da lei de 2013, não obteve sucesso. É bom nos lembrarmos de como funciona a dinâmica de venda do Cepac, título esse que é adquirido pelo mercado para poder financiar as intervenções. Como é que funciona? Existe uma lei aprovada. Existe um prospecto da operação urbana, que nada mais é do que um grande resumo de todas as intenções da operação urbana, e esse prospecto, esse pedido de distribuição de Cepacs, tem a validade de dois anos.

O primeiro prospecto foi autorizado em 2014, no final. Dois anos depois, em 2015 e 2016, ele perdeu a sua validade. Então, no momento em que a SP Urbanismo fez o leilão em 2015 e obteve a venda de apenas seis mil títulos de Cepacs, o que foi bastante pouco, como o Sr. Vladimir já lembrou, aqui, remunerando apenas nove milhões de reais, não se conseguiu, mais por uma conjuntura de mercado, fazer novo leilão. Soube-se que o preço do Cepac estava majorado, elevado, inatingível para a aquisição do setor imobiliário, que é consorciado para fazer esses empreendimentos. Esperou-se o momento mais oportuno do mercado, que não veio, até que se expirou a validade dos dois anos daquele prospecto.

A São Paulo Urbanismo não poderia se furtar – o Vladimir pode me corrigir e a Secretária Heloisa tem toda a convicção disso – de rever o pedido de distribuição de novo leilão de Cepacs para mais dois anos. Então, assumindo a gestão em 2017, a primeira medida foi: “Vamos estudar como está a conjuntura de mercado. Vamos estudar como está esse projeto, para pedir autorização à Comissão de Valores Mobiliários para distribuição de novos títulos por mais dois anos.”

A fotografia que temos, bem lembrada, aqui, pela Sra. Laisa e pela equipe do grupo de gestão, é uma fotografia do mercado muito retraído no primeiro semestre de 2017, que foi o momento em que começamos, de fato, a estudar a operação urbana, a conjuntura de mercado, vislumbrando o pedido de mais dois anos de Cepacs. Não fizemos o pedido, mas a demanda pela revisão do valor de Cepac pareceu-nos latente, necessária. Tanto é que fizemos isso

desde o começo, retomando o valor do Cepac para a faixa de 700 a 800 reais, o título, decaindo do valor que estava previsto em lei, de 1.500 e 1.400, para metade desse valor. De largada, essa foi a medida tomada pelo estudo econômico da SP Urbanismo.

Como a conjuntura é bastante desfavorável desde o começo do ano passado e parece demonstrar, pelos dados que temos visto, uma leve ascensão neste momento, passado um ano e meio, em agosto de 2018, a proposta da lei, a proposta que está prevista no PL, traz uma tabela – que aqui foi também mencionada – de fator de equivalência de Cepac em metro quadrado, que vai trabalhar em uma banda de valores. Então, hoje, a lei vigente afirma que um Cepac equivale a um metro quadrado. Então, se eu vender um título a 700 reais, esse título dará direito à aquisição de um metro quadrado.

Muito bem: o que nós fizemos no projeto de lei? Dada essa conjuntura, essa fotografia do momento, e dada a necessidade, eu reforço, de fazermos a revisão, porque, sem a revisão, não temos como pedir distribuição de Cepac, novamente, à Bolsa de Valores, à Comissão de Valores Imobiliários, nós fizemos, então, uma tabela que começa em um valor de equivalência mais favorável, em que um Cepac pode comprar dois metros e meio quadrados, ou, até, em setores mais específicos e de baixa atratividade de mercado, três vezes. Então, ou um Cepac é equivalente a três metros quadrados em um cenário extremo, ou um Cepac equivale a um metro quadrado no cenário mais otimista, mais realista.

O que a tabela dinâmica faz? Isso está previsto no projeto de lei, no § 4º do artigo que altera o fator de equivalência. Se puder me emprestar, eu posso até lê-lo, aqui, só para poder explicar que a oportunidade é boa. Nesse novo artigo 1º da lei, que altera o artigo 41 da lei em vigor, está proposto um parágrafo que, literalmente, diz o seguinte: “Excepcionalmente, os critérios de equivalência de conversão de Cepac poderão ser fixados em valores distintos ao apontado pelo Quadro 3”, que é a tal da tabela dinâmica, de 700 e 800, e esses fatores que começam em três, dois, dois e meio, em valores diferentes do atual, que é um. Então, está dizendo aqui que, excepcionalmente, os valores podem ser diferentes a esses dois, dois e

meio, um e meio, valores mais altos do que um, “desde que mediante proposta da São Paulo Urbanismo, fundamentada em estudo econômico que demonstre a utilidade pública da medida, ouvido o grupo de gestão e respeitados os valores mínimos e máximos previstos para cada um dos subsetores.”

O que quer dizer isso? A tabela é dinâmica no tempo. Ela começa valendo, aqui, no projeto, um Cepac, por exemplo, dois e meio. Vou pegar um exemplo, aqui, no setor... Deixe-me ver se a tabela está aqui... Não há, aqui, no anexo. No setor em que o Cepac equivale a dois metros e meio, no final, o que a tabela diz? Passados 15 anos, esse fator de equivalência pode ser um. Então, isso foi uma hipótese apontada, com a fotografia tirada do mercado imobiliário na metade do ano passado, e que dá ao PL uma flexibilidade tal, que, com acompanhamento da sociedade, junto com a São Paulo Urbanismo, junto com todos os representantes formais instituídos pelo grupo de gestão, consigam entender que... Será que, no primeiro leilão, fundamentado por esse estudo econômico, o Cepac vai equivaler a dois metros e meio quadrados, ou eu posso, já, antecipar para o meio do período da tabela, colocando-o em uma equivalência de um e meio, ou, até, quem sabe, um, o próprio um que está colocado como fator de equivalência final no tempo dessa tabela dinâmica?

Então, em síntese, essa tabela é uma tabela que tem a finalidade de contemplar uma adequação aos valores de mercado nos momentos em que os leilões ocorrerem. Se nós fizéssemos o leilão hoje, temos uma conjuntura sobre a qual todos lemos no jornal e todos estamos, aqui, entendendo o que está acontecendo após a crise de 2015, 2016 e 2017. Como é que está essa conjuntura? Olhem, aqui, a tabela. Então, na hipótese que eu coloquei, vamos falar do Setor B. Ele começa com um fator de equivalência de dois e meio e termina com o fator um. O Cepac representa dois metros e meio quadrados e acaba com um.

No ano que vem, nós vamos fazer um leilão de Cepacs. Então, nós vamos firmar um estudo econômico atualizado e a constatação nesse estudo econômico é de que, dentro dessa banda de valores, de dois e meio a um, o valor adequado é um e meio. Então, basta que

a São Paulo Urbanismo, junto com a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento, com o referendo do grupo de gestão, como está dito, aqui, pelo § 4º desse PL, atenda à excepcionalidade que facultou o parágrafo. Aí, muda o valor. Em vez de dois e meio, vai para um ou um e meio, por exemplo.

Passando para o segundo ponto, vale lembrar que os custos trazidos da infraestrutura da operação urbana – e são conhecidos, porque estão lá, nesse prospecto de que eu falei, desde 2014 – são da ordem de 3,5 bilhões de reais. Esses são os valores estáticos, vamos dizer assim. Se todos os melhoramentos previstos, de aberturas viárias, praças, o CEU que a Sra. Jupira comentou, a ponte, que custa, a propósito, 430 milhões de reais – é o orçamento da ponte, segundo consta dos nossos dados, aqui... Se todos esses melhoramentos fossem feitos, haveria a necessidade de um desembolso de 3,5 bilhões.

Ocorre que esse valor é majorado na medida em que – e é bastante complexo isso – foi fixado, também, pela lei de 2013, que 22% da arrecadação de Cepacs devem ser injetados em provisão habitacional, com produção de até cinco mil unidades habitacionais. Então, essas cinco mil unidades não são um compromisso estático de que serão construídas cinco mil unidades. Serão construídas tantas unidades quantas forem possíveis, proporcionalmente aos 22% da arrecadação. É óbvio que, como já levantado pelo pessoal do grupo de gestão, se a arrecadação for menor, 22% de coisas menores produzem menos unidades habitacionais.

Entretanto, essa proporção da receita para a produção habitacional levará o custo da operação urbana para mais de cinco bilhões de reais. Quanto a esse valor trazido, seja o valor estático de 3,5 bilhões, seja o valor majorado com esse acréscimo de 22% da arrecadação para a produção de HIS, chegando até cinco bilhões, já foi discriminado desde o início da operação urbana que seriam valores almejados, a serem conquistados com a valorização do título de Cepac ao longo dos anos. Não quer dizer – e desde o início já era trazido isso dentro do prospecto para os investidores – que a operação urbana não era

autossuficiente, que essa operação urbana não arrecada exatamente o suficiente para financiar os três bilhões e meio de reais.

Posto isso, Vereador Fabio Riva, eu vou finalizar, deixando esta mensagem, de que, de fato, o que interessa discutir neste momento é que, para qualquer tipo de intervenção feita na operação urbana, haverá a necessidade de uma nova distribuição de Cepacs. Essa nova distribuição de Cepacs terá a duração de dois anos. Depois de dois anos, um novo estudo econômico deve ser apresentado para sustentar esses investimentos.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sr. Marcelo. Encerradas as inscrições, não havendo mais nenhum inscrito...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Onde está? Ok, Sra. Laisa. Com ela falando, já encerramos. Hoje o Presidente está bastante permissivo.

**A SRA. LAISA MAROSTICA** – Quero só colocar mais umas questões em cima das contribuições do Sr. Marcelo Ignatios. Eu acho que, em primeiro lugar, é importante o que a companheira, ali, falou. Acho que nós, arquitetos, técnicos – o Sr. Marcelo é companheiro, lá, do IAB –, temos que procurar traduzir, para democratizar, mesmo, o debate.

Então, falando de fatores de conversão, dessa tabela dinâmica, traduzindo no preto e no branco, a Prefeitura está concedendo um baita de um desconto no tempo, no valor do Cepac. É isso. Então, a maioria dos setores, com o valor de conversão que está proposto, nos próximos cinco anos, vai ter uma redução de 7,5 vezes o valor do Cepac. Então, o Cepac vai chegar ao valor de 200 reais, um metro quadrado de construção adicional.

Todo mundo sabe que o Cepac tem de ter uma correlação com o preço do terreno da área. Sr. Marcelo, o senhor trabalha com isso. Eu quero que me mostre um terreno naquela região que é 200 reais, o metro quadrado. Então, há certa convergência, até dentro do grupo gestor, de que está tudo bem e esse valor deve ser adequado, mas não pode ser uma redução radical a ponto de inviabilizar completamente qualquer intervenção urbanística e estrutural na

região. Então, não é plausível esse valor que vocês estão propondo.

Outra questão, também, é: entendemos essa ideia do desconto no tempo para acelerar a antecipação dos investimentos, que é uma ideia até interessante, mas, para que acelerar, condicionado a essa perda tão grande de recurso? Isso é que não é aceitável.

Outra questão: para que acelerar tanto, se a Prefeitura não está tendo condições de rodar o dinheiro que está em caixa, com recurso, com demanda, com terreno e com projeto? Então, não tem sentido isso que vocês estão propondo.

A última questão, mesmo, para finalizar, já extrapolando o meu tempo, é essa desconexão entre o valor projetado da arrecadação e o valor das obras. Se isso já estava de partido, é uma distorção que deve ser repensada na Prefeitura. Não é porque isso existe, agora, que devemos ser complacentes com ela. Senão, os projetos de intervenção viram uma mera intenção, que pode ou não ser realizada no tempo – e não é sobre isso que acreditamos que a Prefeitura deva estar pensando ou propondo para a sociedade.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado. Vereador Reis, tem algum posicionamento? Não?

Então, encerrando, agora, de fato, com as permissões das falas, não havendo mais inscritos e nada mais havendo a tratar, declaro realizada a audiência pública do PL 397/2018, de autoria do Executivo.

Muito obrigado pela participação de todos. Até a próxima.