



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: TONINHO PAIVA

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 07 DE NOVEMBRO DE 2018

OBSERVAÇÕES:

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Bom dia a todos. Com a presença dos Vereadores José Police Neto, Fabio Riva, Alfredinho, Paulo Frange, declaro abertos os trabalhos da décima oitava audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente do ano de 2018. Para fazer parte da Mesa, se assim o desejar, convido o Sr. Vladimir Ávila, Diretor de Gestão das Operações Urbanas.

Solicito ao Secretário, Vereador Fabio Riva, que faça a leitura da pauta.

O SR. SECRETÁRIO (Fabio Riva) – Item 1º - PL 351/18, do Executivo. “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”.

Item 2º. PL 397/18, do Executivo. “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.”

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Tem a palavra, pela ordem, o Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – Sr. Presidente, uma primeira pergunta. Quem aqui não é assessor da Câmara, não é do Executivo, não é da Secretaria e é munícipe?

- Manifestações no recinto.

O SR. PAULO FRANGE – São seis pessoas!

Sr. Presidente, está muito difícil de trabalhar na Câmara na forma como estamos conduzindo os nossos processos no Legislativo. Nunca foi tão difícil. Estamos fazendo audiência pública de duas das mais importantes Operações Urbanas que a cidade de São

Paulo já teve, com mudanças profundas e, portanto, importantes, que envolvem todo o mercado, a habitação e todas as obras, e há apenas seis pessoas da cidade de São Paulo, com 12 milhões de habitantes, presentes.

Tenho tentado fazer a minha parte. Temos um banco de *e-mail* e temos tentado informar, mas as respostas são até agressivas, e com toda a razão. Foi publicado ontem, pela manhã, no *Diário Oficial* – portanto, só quem tem acesso a ele ficou sabendo – sobre esta audiência está ocorrendo hoje, a partir das 10h, exatamente no momento em que a mais atividade da Câmara, o Orçamento, está sendo tratado no oitavo andar.

Não sei, Sr. Presidente, o que pode ser feito , mas estive conversando com o Vereador Police e com o Vereador Fabio Riva sobre a possibilidade de se fazer outras audiências públicas além desta. A população da habitação precisa saber que nós estamos aprovando aqui, provavelmente, um texto que, se passar – Deus permita que não passe -, colocando o valor do Cepac para a Operação Urbana Água Branca menor do que a outorga de Perus e da Brasilândia, vai ser uma catástrofe, porque nós não vamos produzir nada, nem habitação de interesse social nem obras nem cumprir a lei. Nós não temos massas de dados, informações de como isso vai ser feito nem nada. Minha preocupação é: o pessoal da habitação vai ficar sabendo disso? Vamos fazer escondido? Nós vamos falar com o mercado? Vamos avisar na região que não vai ter obras? Porque não terá, da forma como está aqui.

Indo para o plenário, Presidente, vai passar com 45 votos, sem discussão ou com manifestações contrárias, da forma como tem sido, depois fica tudo parado na Justiça. Então é uma manifestação que faço em forma de desabafo, em forma de preocupação. A Câmara vem piorando por dia. Antigamente a gente piorava por mandato, agora está piorando por dia. Nós estamos contribuindo para isso, estamos contribuindo muito ao aceitar situações como essas.

Então, Presidente, é uma preocupação que eu manifesto na mais importante comissão da Câmara, que é a Comissão de Política Urbana, neste momento em que se trata de assunto da maior importância. E a Comissão é muito qualificada para isso. Os vereadores

que estão presentes – eu não sou da Comissão de Política Urbana – têm toda condição de contribuir muito com o processo legislativo.

Esta é a preocupação e, caso haja audiências públicas que contemplem a população realmente, que fizesse pelo menos com prazo, como fazíamos antes, com uma semana, para que dê tempo de escolher espaço, chamar as pessoas, organizar e que elas possam participar. Vamos ser cobrados depois do resultado negativo que vai acontecer com essa operação urbana. Ela já ficou parada uma vez por vinte anos, sem que fosse feito nada, e nós vamos de novo criar esse problema, porque vai parar na Justiça, no Ministério Público, no Tribunal de Contas aquilo que vamos votar aqui rapidamente.

É isso, Sr. Presidente.

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

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Nobre Vereador Police Neto, um momento porque eu vou responder para o Vereador Paulo Frange.

Vereador Paulo Frange, entendo que V.Exa. está coberto de razão. Este Vereador, na presidência, também tem a mesma preocupação de V.Exa. Com certeza, o número de pessoas não corresponde à altura da audiência pública e o movimento dos bairros, o preço do Cepac que caiu pela metade. Então isso é muito preocupante, discutir uma questão tão importante para a Cidade com a presença de seis munícipes aqui, funcionários da Casa que nos enaltecem.

Eu gostaria que, se fosse o caso, se houver possibilidade de a assessoria da Comissão, depois fizesse uma explanação dessa audiência pública que poderia realmente contentar aqueles que vieram hoje aqui para conhecer melhor, porque fica difícil nós aqui discutirmos sem uma condição. Infelizmente não é culpa de ninguém, não há mapeamento para isso. Teria que ter os mapas para que a gente soubesse o que seria feito e o que poderá ser feito. Então eu quero realmente colocar a V.Exa., Vereador Paulo Frange, a mesma preocupação.

Tem a palavra o Vereador Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Presidente, eu vou ser bastante breve.

Na semana passada, depois de dois meses tentando votar um calendário para essas audiências públicas, nós conseguimos aprovar um calendário. Eu tinha proposto 12 audiências públicas para percorrer cada um dos setores, mas o acordo com o Vice-Líder do Governo definiu quatro audiências públicas, três no território e uma centralizada.

Em consequência disso, fiz uma proposta de datas e reunião de setores. Eu sugeri que os setores A, B, C e D estivessem reunidos em uma audiência pública única no sábado, dia 10, às 18h.

O SR. ALFREDINHO – Data ruim, horário péssimo, Police. Sábado às 18h? Já é para dificultar e as pessoas não irem.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Eu costumo fazer reunião, para trazer a população, aos sábados e domingos. Com certeza, na manhã de quarta-feira às 10h aqui na Câmara não é o melhor horário. O esforço que a gente vai ter que fazer é para encontrar, sim, espaços e locais aos finais de semana para levar a população dos territórios. Por que a sugestão de sábado à tarde? Porque toda vez que a gente faz sábado de manhã tem o conflito de quem ainda tem atividade econômica no sábado pela manhã; por isso a indicação de sábado à tarde. Mas não tem problema nenhum fazer no domingo de manhã, no domingo à tarde.

Mas a ideia era realizar num sábado ou num domingo com os setores A, B, C e D; segunda-feira às 20h, E, F e G; quarta-feira, dia 21 – porque a gente tem um problema na semana que vem e no começo da outra por causa de um feriado que começa no dia 15 e termina no dia 20 -, então no dia 21 às 20h também, essas três reuniões dos setores, então um setor A, B, C e D, depois E, F e G, e H e I; então são três reuniões nos territórios reunindo setores. E terminaríamos com uma aqui na Câmara para fazer habitação e programa de intervenções.

Porque na realidade, se a gente está discutindo um novo valor de Cepac, se a

gente está discutindo uma nova fórmula inclusive de calcular metros quadrados do Cepac, a gente tem como dimensionar minimamente o quanto deixaremos de arrecadar e, portanto, nosso plano de intervenção deixará de ser aquele aprovado na própria legislação.

Acho que a gente pode construir, ainda nesta reunião, os melhores dias. E aí, se não for no sábado à tarde, no domingo de manhã, nenhum problema, mas a gente tem que realizar uma audiência pública inaugural num sábado, num domingo, uma convocação maciça para a população participar; continuar na semana anterior ao feriado e posterior ao feriado e concluir com a nossa reunião aqui, permitindo ainda neste ano levar a informação à população, trazer o conhecimento dela para dentro do processo legislativo e tomar uma decisão.

Acho fundamental discutirmos os valores, sim, da operação urbana, porque a operação urbana, hoje, não tem uma sincronia de valor com aquilo que é necessário para, de fato, ela desempenhar. Tem uma discussão muito importante que é: essa operação urbana pretende povoar aquele território ou só arrecadar. Se tem o princípio da povoação, eu também não posso ficar pensando em só arrecadar, então tem que ter um equilíbrio entre produzir riqueza para o Município e produzir cidade naquele território, então me parece necessário produzir riqueza naquele território, mas me parece necessário produzir cidade também.

Acredito que, com essas quatro audiências públicas, essa sensação de não participação da sociedade fica superada, as manifestações da sociedade poderão acontecer, e a gente teria todas as condições para avançar. Então a minha indicação para aquilo que a gente já deliberou sob o comando do nosso presidente: são quatro reuniões, uma no sábado ou no domingo, as outras na segunda, dia 12, quarta, dia 21, e terça, dia 27, portanto as quatro audiências públicas ainda no mês de novembro, permitindo uma votação qualificada ao final desse processo.

Não quero terminar, Sr. Presidente, sem falar do outro projeto – esse é o segundo da pauta. Nós já fizemos uma primeira audiência pública, e a primeira audiência pública foi na Comissão de Justiça. Por incrível que pareça, na Comissão de Justiça a gente teve apenas um

membro da Comissão de Justiça, que era o Vereador Reis. A reunião foi presidida pelo Vereador Riva e eu estive presente nessa reunião.

O PL 351, que é o primeiro item da pauta, reuniu em alterações de melhoramento viário, temas que têm quóruns de deliberação distintos. Nós pedimos uma manifestação para a Comissão de Justiça, porque a alteração da Operação Urbana Faria Lima que muda o traçado da Ribeirão Claro está dentro de uma operação urbana, portanto mudando o plano de intervenção de uma operação urbana. A orientação da Comissão de Justiça é que não precisa de quórum qualificado; na minha singela opinião, se está alterando o plano de intervenção que está acoplado a uma operação urbana, não tem como fugir da regra de voto qualificado.

E, dentro do processo, nenhuma orientação de que essa mudança de viário é favorável do ponto de vista da circulação de coisas e pessoas e também é favorável do ponto de vista econômico. Portanto é mais barato realizar as desapropriações que estão sendo oferecidas agora do que no melhoramento anterior, portanto o próprio projeto não nos permite... Eu estou falando do primeiro item da pauta, e estou falando de um pedaço dele, porque o outro é a ampliação da Belmira Marin, então juntou intervenção na zona Sul com intervenção na zona Leste com intervenção na Operação Urbana com coisas que nada têm a ver uma com a outra. Umas obrigatoriamente necessitam de quórum qualificado, as outras não precisam de quórum qualificado.

E me preocupa a gente não... Terminou a audiência pública e na audiência pública falamos que precisaria de uma nova manifestação da Comissão de Justiça exatamente para eles analisarem o quórum, que não foi tratado no parecer do relator. O que eu vejo é que esses dois projetos que estiveram na audiência pública do dia 5 de setembro vêm para esta audiência pública como se aquela não tivesse acontecido. O que mais me preocupa é: a gente faz uma audiência pública, reconhece a fragilidade do processo, sugere o que tem de ser feito para superar a fragilidade, e vem para uma nova audiência pública como se nada tivesse sido apontado. Então a preocupação que eu tenho é: para que a gente está fazendo audiência

pública? Se tudo que foi apontado naquela audiência pública nesse mês que dividiu, dia 9 de setembro... dia 5 de setembro, hoje é dia 7 de novembro, então passaram dois meses, nem a consulta à Comissão de Constituição e Justiça foi feita para saber se de fato carece de quórum qualificado o não.

Então eu não sei. A gente faz audiência pública para dar trabalho para o taquígrafo transcrever? Porque tudo que é apontado na audiência pública... Então não sei para que a gente está fazendo audiência. E aí me preocupa, porque fazer um esforço de a gente ir... Estou falando não da nossa comissão, porque a audiência pública foi realizada na outra comissão, não na nossa. Mas, veja só, se a gente vai a uma audiência pública, aponta a fragilidade do processo... É a mesma coisa a população, ela vem, vai participar da nossa audiência, vai esperar que tenha alguma importância a opinião dela e a gente vai fazer de conta que ela não teve participação nenhuma.

Então, na questão do projeto 251, agora eu vou formalmente pedir que a gente devolva o processo para a Comissão de Constituição e Justiça para nova manifestação, porque eu reconheço, como membro da Comissão de Política Urbana, que, ao alterar um melhoramento viário do plano de intervenção da Operação Urbana Faria Lima, ela obrigatoriamente precisa de quórum qualificado.

Eu não quero nem me manifestar antes disso. Antes de saber se vai ter quórum qualificado ou não esse trecho do projeto, ou ele vai ser cindido, parte vai ser um projeto, parte vai ser outro, eu não me sinto à vontade para deliberar, porque eu acho que está errado. Essa é a abordagem que eu faço desse.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Nobre Vereador Police Neto, eu gostaria de deixar claro aqui que possamos reunir as duas comissões, de Política Urbana e de Justiça, para que a Comissão de Justiça possa se manifestar, qual critério que foi levado, que não se manifestaram em nada. Porque teve a audiência pública da Comissão de Justiça e nada se aproveitou para a nossa audiência pública de hoje.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Me parece, Sr. Presidente, que é eminentemente para cumprir tabela. Então chama-se porque o Regimento diz lá que tem que fazer duas audiências públicas. Pouco importa quem vai, pouco importa o que se fala, mas está feita a audiência pública, já pode votar.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Isso não pode acontecer.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Ou a audiência pública é instrutória do processo... Como foi na audiência pública do dia 5, quando eu apresentei a necessidade da alteração dos melhoramentos viários, porque está claro que uma escola vai ser cindida ao meio lá. E não tem lógica nenhuma prejudicar uma escola que atende um volume gigantesco de crianças pelo único desejo de passar um melhoramento viário no meio da escola. São coisas que ou a gente está sendo escutado por nós mesmos, portanto vamos produzir as alterações, ou as outras comissões que têm que se manifestar nos nossos apontamentos têm que ter a responsabilidade de fazer o seu trabalho.

O SR. FABIO RIVA - Sr. Presidente, entendo perfeitamente a manifestação do Vereador Police Neto, só que essa questão, Vereador, só pode ser discutida em reunião ordinária. Como hoje se trata de audiência pública, o papel nosso aqui hoje, principalmente do Presidente, é única e exclusivamente realizar a audiência pública. É lógico, numa reunião ordinária a gente vai poder discutir e fazer as deliberações com referência à questão do quórum, se é qualificado ou não.

Essa é a minha consideração.

O SR. JOSÉ POLIDE NETO – É que a gente não define quórum aqui. Quem define quórum é a Comissão...

O SR. FABIO RIVA – Sim, por isso que eu estou dizendo, tem que ser feito isso lá na reunião ordinária deles.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Sem dúvida nenhuma. Acho que também o Vereador Fabio Riva conhece com bastante profundidade para que ele possa dar sua

opinião. Acho que nós devemos... Volto a frisar, que a Comissão de Justiça possa se manifestar numa reunião conjunta e, com antecedência, que possa chamar a população para participar.

Aqui tem um membro do Executivo, o Sr. Vladimir, não sei se ele gostaria de se manifestar pelo Executivo.

O SR. ALFREDINHO – Pela ordem, Sr. Presidente. Já faz mil anos que eu pedi pela ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Então vai ficar mais um pouquinho.

Tem a palavra o Vereador Alfredinho.

O SR. ALFREDINHO – Primeiro, concordar com o Vereador Police Neto, nas suas colocações.

Com relação ao sábado, para mim pode ser sábado, domingo. Só discordo do horário, que acho que uma reunião às 18h no sábado não é o melhor horário. Acho que pode ser às 10h, às 14h, às 15h. Todo mundo sabe que 18h é o final do sábado, as pessoas vão para a missa, vão para o casamento, vão para o *shopping*, vão fazer compras. Tem horário melhor: 10h, 14h, 15h são horários bem melhores do que 18h. Só alterar esse horário.

Até agora eu nem entendi por que foi convocada esta audiência pública, porque nós tínhamos aprovado um calendário que não foi confirmado. Ontem eu recebi a informação dessa reunião, eu fiquei sabendo ontem, como membro da Comissão, que a audiência pública seria hoje. Pois é, mas a gente não pode fazer no atropelo. Eu não sei quem é que mandou. Foi o Executivo que mandou o Presidente convocar assim de imediato? O Presidente tem poder para convocar e, se o Executivo foi lá e decidiu que o senhor tinha que convocar, eu acho que não deveria ter convocado, porque tem muita gente querendo participar da audiência pública, até por interesses, ali do perímetro em que está sendo aprovada a operação urbana. Eu acho que precisa ter um debate muito tranquilo, muito transparente com as pessoas que participam, que têm interesse nesse projeto, para que a gente possa dar uma resposta à

população.

Outra questão muito rápida: a maioria dos projetos do Executivo que chegam aqui é uma folha de sulfite com duas linhas. É muito difícil, até para mim. Por exemplo, essa questão da Belmira Marin, eu moro lá, sou vizinho, não sei do que trata o projeto. Estou vendo que é um alinhamento, mas eu conheço lá, eu sei que é uma avenida muito complicada do ponto de vista geográfico dela como um todo, com muito comércio, todo mundo sabe disso, é praticamente comércio. Ela teve um pequeno alargamento lá atrás. É uma avenida problemática do ponto de vista de trânsito, porque nós temos a principal ligação com o fundo do Grajaú, Cocaia, que é onde mora uma população de mais de 300 mil pessoas, e eu não sei do que se trata. E se tiver desapropriação? Pois é, e os comerciantes precisam saber, muito comércio. Com certeza vai ter, Police. Não dá, é uma audiência pública, o Executivo está aqui para esclarecer, mas é muito pobre a redação do projeto. Pelo amor de Deus, não é a primeira vez que chega aqui. A gente discutiu esse projeto de venda de patrimônio público e todos vinham com a folha sulfite com duas ou três linhas. Fica muito difícil para nós entendermos e se preparar para votar um projeto desse jeito. Por isso, aqui cabem as audiências públicas específicas.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Vereador Alfredinho, V.Exa. já teve oportunidade de fazer suas colocações, gostaria de dizer que aqui não é o fórum exato para discutirmos esse problema, numa audiência pública, da falta de compromisso. Aqui é um regime presidencialista da Casa, que impõe os projetos.

Acho que cabe todos os vereadores conversarem com o presidente ou com a Mesa para que possamos tomar um rumo melhor.

O SR. ALFREDINHO – Mas o senhor é presidente da Comissão. O Presidente da Casa não pode impor que o senhor chame uma reunião de audiência pública, convocada ontem, sei lá. Eu fiquei sabendo no final da tarde, para fazer hoje às 10h.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Eu também fui comunicado como V.Exa.

O que eu posso fazer agora é acabar com a audiência pública e vamos conversando.

O SR. ALFREDINHO - Mas quem impôs? O Presidente da Casa?

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Veio para mim como audiência pública e já está com o projeto na pauta de hoje.

O SR. ALFREDINHO – Tá, mas o Presidente não pode impor essas coisas para uma comissão. Não dá para aceitar, o senhor é Presidente da Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Mas eu não....a Comissão é formada por sete membros.

O SR. ALFREDINHO – Pois é, mas.....

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Tem de ter a maioria para decidir.

O SR. ALFREDINHO – Os sete membros não foram consultados, foram informados. Como eu recebi.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Posso fazer uma sugestão? Em respeito aos que estiveram aqui.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Mas podíamos ouvir os que estão aí.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Eu vou tentar caminhar nesse sentido. A gente vai fixar o compromisso de realizar as quatro, porque a gente já aprovou. Então, a gente fica com o compromisso de até o final do dia de hoje divulgar. Eu fiz uma proposta de datas, aceito outras. Eu fiz uma proposta para tentar, dentro do mês de novembro, realizar todas, porque se o Presidente da Casa nos obrigou a estar reunido aqui é porque algum interesse ele tem de fazer isso logo, senão não estaríamos aqui, porque também fui surpreendido com a convocação.

Então, ele convocou um pouco forçando a nossa Comissão, sem nenhum diálogo. A gente sai daqui com o compromisso de realizar as outras quatro.

Segundo, como temos uma sociedade que está aqui, pode não ser o número que a gente gostaria, mas tem sociedade que conseguiu receber a informação, a gente permitir as manifestações. É só isso.

Quero corroborar com o desejo do Vereador Alfredinho, que no processo, não é da operação urbana, é da alteração de viários da Belmira Marin, que tem no corredor Leste e que tem na operação urbana Faria Lima, a gente realizar, pelo menos, em cada um dos setores. Vamos lá na operação urbana Faria Lima, na Vila Olímpia e realizamos o debate; vamos na Belmira Marin e realizamos debate; e vamos lá em Itaquera e realizamos o debate. Pronto, todo fica informado. Tudo bem?

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Vamos abrir rapidamente, se todos desejarem, a inscrição de cinco participantes, cinco minutos cada um. As inscrições estão abertas com o Hugo. (Pausa) Já fizeram as inscrições? Vamos fazer uma inversão na pauta, vamos discutir o item 2. Pediria para o Fabio Riva, e que todos ficassem atentos ao projeto em discussão.

O SR. FABIO RIVA – Sr. Presidente, pela inversão do item da pauta, o primeiro item fica o PL 397/2018. Vou fazer alguns comentários sobre o PL, de autoria do Executivo. Ele altera as disposições da Lei 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece diretrizes gerais específicas e mecanismos para implantação da operação urbana consorciada Água Branca, e define programa de intervenções para a área da operação, bem como substituir o quadro 3, fatores equivalência de Cepacs anexo à citada lei, dispondo sobre as regras de transição referentes à aplicação da nova tabela de fatores constantes do quadro 3.

A operação urbana consorciada Água Branca foi instituída pela Lei 11.774, de 1995, com o objetivo de reurbanizar parte dos bairros da Água Branca e da Barra Funda. Em 2013, foi alterada pela 15.893 com a finalidade de adequá-la ao Estatuto das Cidades e ao Plano Diretor Estratégico.

Na época da revisão foi estabelecido um estoque máximo de potencial construtivo de 1 milhão 850 mil metros quadrados, sendo 1 milhão 350 mil metros quadrados destinados ao uso residencial e 500 mil metros destinados ao uso não-residencial. Também foi autorizada a emissão de 1 milhão 650 mil metros quadrados de Cepacs destinados ao uso residencial e

585 mil Cepacs destinados ao uso não-residencial, totalizando 2 milhões 190 mil Cepacs.

O presente projeto de lei pretende reduzir os valores mínimos dos Cepacs pela metade, ou seja, Cepac residencial passaria de 1.400 reais para 700 reais. E o Cepac não-residencial de 1.600 reais para 800 reais. E altera ainda o quadro 3, da lei, que trata do valor de equivalência entre o Cepac e o potencial adicional de construção, aumentando sensivelmente a quantidade da área possível a ser adquirida por Cepac.

Por fim, retira da lei dispositivo que restringia a construção do subsetor E2, gleba Pompeia, antes de efetuado o loteamento previsto. Cabe destacar que o programa de intervenção proposto pela lei não sofreu modificações. Outro ponto importante a ser mencionado é o fato do PL não fazer qualquer menção à adequação da lei à nova legislação urbanística vigente.

Restando ainda dúvidas quanto à viabilidade da execução do programa de intervenção prevista na lei, com a aprovação desse PL nos termos propostos, implicará em queda sensível da arrecadação.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Com a palavra para falar sobre o projeto 397, Sra. Laiza.

A SRA. LAIZA – Bom dia a todos, vereadores, Vladimir. Meu nome é Laiza, sou representante das entidades profissionais no grupo gestor da operação urbana Água Branca.

Em primeiro lugar, eu queria em nome do grupo gestor manifestar a nossa indignação perante tudo que foi dito, o prazo de agendamento dessa audiência, e não só o prazo, mas o horário e local. Nós protocolamos no dia 6 de setembro um pedido direcionado aos vereadores desta comissão de que uma vez que fossem realizadas as audiências, que fossem num prazo de no mínimo 15 dias de antecedência e no local da Operação Urbana Água Branca e no período noturno, em que as pessoas não estão trabalhando.

Essa orientação não foi atendida nessa primeira audiência. E nos surpreendeu essa audiência, porque nós tínhamos entendido, pela última reunião da Comissão de Política

Urbana, que havia sido aprovada a realização das quatro audiências com a orientação de que fossem realizadas na Operação Urbana Água Branca. Então, peço à Mesa um esclarecimento sobre o conteúdo aprovado na última reunião da Comissão de Política Urbana, porque o nosso entendimento foi que havia sido aprovada a realização no local, dentro do perímetro da Operação Urbana Água Branca.

Também manifesto a nossa indignação, uma vez que não houve nenhuma divulgação direcionada aos moradores da área, tão pouco o grupo gestor foi formalmente avisado pela prefeitura que essa audiência seria realizada hoje. Nós ficamos sabendo porque alguns vereadores fizeram o trabalho de nos divulgar que aconteceria essa audiência hoje.

Tendo tudo isso em vista, o nosso pedido, que vamos protocolar aqui, elaboramos uma carta direcionada aos vereadores da Comissão e ao Executivo. O nosso pedido é que sejam realizadas quatro audiências, além desta, que esta não seja contabilizada dentro das quatro audiências aprovadas; que sejam realizadas num espaço de 15 dias entre uma e outra, que é um prazo mínimo para que possamos mobilizar, que a população consiga se organizar para participar desses debates; que ocorra no período noturno em local na operação urbana Água Branca, e especialmente ao Executivo façamos o pedido que haja uma preparação mínima para que haja condições de todo mundo ter o mesmo nível de informação para participar de forma qualificada. Então, previamente à abertura da discussão tem de haver uma apresentação da SP Urbanismo sobre os principais pontos, justificativa para conseguirmos ter um debate de qualidade.

Mais um detalhe, já falamos em outras oportunidades e já entregamos um manifesto também que somos contra essa diminuição que entendemos como drástica do valor do Cepac. E complementando a fala do presidente da Comissão, a redução não é de metade do valor, é de 7,5 vezes o valor do Cepac vigente. Essa redução combinada com aquela tabela dinâmica, resulta numa diminuição muito maior. Então, chega à ordem de 7,5 vezes, a qual entendemos que inviabiliza totalmente as transformações previstas na legislação, dentro de um

tempo mínimo que avaliamos.

Elaboramos uma carta, ao final da audiência vou entregar aos vereadores e vamos protocolar também. É isso. Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Quero esclarecer a senhora que realmente as datas para as audiências públicas fora da Câmara foram aprovadas e marcadas. Então, a partir da semana que vem o espaço de 15 dias não vai dar, porque a Câmara deverá encerrar seus trabalhos...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – O que ele está falando é que foi aprovada a realização das quatro na semana passada. Ele vai fazer a divulgação das datas, aprovadas já estão.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Não.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Data não é aprovada, data é definida. Você aprova a realização da audiência pública e depois defina a data. É só isso, vamos prosseguir.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sim, são três. Vamos repetir pela oitava vez. Foram aprovadas quatro audiências públicas, três nos territórios distribuídas em setores, A, B, C, D, junto setor G, H, I junto

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – E habitação e plano de melhoramento aqui na Câmara. Então, os dos setores serão nos setores, o de habitação e o de plano de intervenção vai ser aqui na Câmara e é a que fecha. É isso.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – É o que acabei de falar.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Com a palavra o Sr. Eduardo Della

Manna.

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Vereador Toninho Paiva, Alfredinho, Fabio Riva, Police Neto, Vladimir Ávila, senhoras e senhores, bom dia.

Estou representando a Escola Beit Yaacov, localizada na Marquês de São Vicente, 1.748, instalada naquele local desde 2003, portanto, há mais de 15 anos. Uma escola que conta com mais de 1.300 alunos, sendo que 300 dentro de programa de educação de jovens adultos.

Venho manifestar e deixar um caderno para vocês, registrando que existe a possibilidade agora com esse PL 397 de tentarmos corrigir uma distorção, um desacerto que foi aprovado na Lei 15.893 em função da abertura de um sistema viário que retalha a Escola Beit Yaacov em três. A Escola funciona desde o início de forma absolutamente de forma integrada, tem ensino infantil, ensino fundamental, ensino médio, o programa de educação de jovens adultos e se realmente esse melhoramento viário for aprovado, a escola deixa de existir nos moldes que existe hoje. As crianças vão ter de atravessar ruas para saírem de uma unidade e irem para outra.

Não nos parece razoável que esse conjunto de melhoramento viário incidente sobre a escola possa continuar, a escola vai deixar de existir. A escola não tem interesse mobiliário, ela pretende permanecer na região durante muitos anos.

Faço esse apelo aos Vereadores para se sensibilizarem no sentido de aproveitar essa oportunidade que o PL 397 nos traz para corrigir essa distorção que está na Lei 15.893, de 2013. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Agradecemos a sua participação. Tenha certeza de que será olhado com muito carinho para que possamos ter atendida a vontade, principalmente sendo uma escola.

Com a palavra, pelo Executivo, o Sr. Vladir Bartalini

O SR. VLADIR BARTALINI – Bom dia a todos, meu nome é Vladir Bartalini, sou

urbanista, arquiteto. Fui superintendente de desenvolvimento da São Paulo Urbanismo e fui coordenador geral da concepção da Operação Urbana Água Branca e do PL que foi enviado a esta Câmara em 2012, ainda na gestão Kassab.

Passado mais de seis anos da elaboração do projeto operação urbana, entendo que é passível de várias revisões. A gente evolui, vimos as falhas e entendo que sejam passíveis de revisões. Mas entendo que essa proposta que foi encaminhada de redução do valor do Cepac e alteração da tabela de conversão busca consertar um erro com outro.

Quando esse projeto de lei foi enviado à Câmara, foi proposto o valor de 700 reais para o Cepac, para o uso residencial. No processo de votação esse valor foi duplicado para 1.400 reais. Até onde eu sei, baseado em nenhum estudo, não conheço nenhum estudo que tenha embasado isso. Evidentemente isso foi prejudicial para a operação urbana, era um valor bastante acima que o mercado poderia absorver, certamente. Esse é o primeiro ponto, então, acho que a gente não deveria tentar corrigir um erro com outro erro.

O segundo ponto, é que entendo que o estudo de viabilidade, que serviu de base para essa proposta de redução de Cepacs, é bastante rudimentar, para não dizer simplório. Esse estudo deixou de considerar uma série de incentivos que já existiam na lei e que diminuem substancialmente o valor do Cepac.

Darei alguns exemplos. Sabemos que o coeficiente de aproveitamento máximo é quatro, esse é o coeficiente que chamamos de nominal. O coeficiente real, quando são aplicadas todas as fórmulas e utilizando todos os incentivos que já estão na lei, faz com que esse coeficiente de aproveitamento vá a 5.3, ou seja, 30% maior do que o coeficiente nominal.

Só isso já é um fator de diminuição do custo do empreendedor. Isso me parece muito importante. Esse estudo que foi apresentado simplesmente não contempla isso, ele parte de um estudo que é um estudo tradicional, já bastante antiquado, enfim, quanto custa o terreno, quanto custa o Cepac, quanto custa construir, qual é a taxa interna de retorno, por quanto eu vou vender e pronto. Ele não leva em conta uma complexidade que a gente tem hoje

e que esses estudos devem e precisam começar a absorver.

A justificativa também para esse projeto de lei que é de ativar o setor imobiliário também entendo sem razão. Por que isso? Porque essa justificativa implica no reconhecimento de uma visão que a própria Prefeitura tem, não de agora, mas de muito tempo, décadas e décadas atrás, de que o setor imobiliário é o motor da economia. O setor imobiliário não é o motor da economia, ele tem um papel fundamental na Cidade, mas não é o motor da economia. Ele é o reflexo do desenvolvimento econômico. Ele não causa desenvolvimento econômico. Ao contrário, se há desenvolvimento econômico, a atividade imobiliária é necessária sem dúvida nenhuma para prover a Cidade da infraestrutura que ela precisa: habitação, lugares para trabalhar, etc.

Quando a gente fala de baixar o preço do Cepac para ativar o setor imobiliário parece que a gente está com uma visão errada de novo. Estamos repetindo uma visão errada que vem se perpetuando. Isso acaba fazendo com que o setor imobiliário não assuma o papel importante que ele tem na Cidade. Ele tem um papel fundamental, ou seja, uma proposta como essa me parece que não faz amadurecer a relação que vem sendo construída entre o setor imobiliário e a Prefeitura na concepção e na elaboração dessas operações urbanas e retrocede.

Falou-se do valor do Cepac, da diminuição de quase 7,5 vezes. Fiz algumas simulações. Enfim, o valor do Cepac que hoje está em 1.400 reais se for aplicada essa tabela da forma como ela foi proposta, o valor efetivo do Cepac vai a 200 reais. Não tem o menor cabimento. Não que esse valor tem que ser exagerado, mas ele tem de ser equilibrado.

Se essa proposta for aprovada, simplesmente não vai ter recurso nenhum para se fazer obra nenhuma na região e isso vai prejudicar não só a Cidade, mas os próprios empreendedores imobiliários que precisam dessa infraestrutura para que possam atuar na região. Ou seja, parece-me que não é boa para ninguém.

Por último, só para concluir, eu sou um grande defensor das operações urbanas.

Minha vida profissional foi em cima desse tipo de atuação. Trabalhei mais de 20 anos na São Paulo Urbanismo e sei da capacidade técnica da equipe da São Paulo Urbanismo. Entendo que as operações urbanas passaram por um processo de amadurecimento muito interessante e o ápice desse processo foi a operação Urbana Água Branca. Acho que foi o primeiro caso de um projeto desse tipo, que tem grandes impactos, que atravessou gestões, foi concebida na gestão Kassab, passou pela Câmara, a Câmara incluiu uma série de dispositivos muito interessantes e foi aprovada na gestão Haddad. Agradou a gregos e troianos. Parece-me um retrocesso a gente fazer isso. Acho que existe uma série de alterações que devem ser feitas na lei, mas essa não é uma delas.

Enfim, era esse o meu depoimento, do ponto de vista técnico. Entendo que do jeito que a coisa foi proposta, não vai trazer benefícios a ninguém. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Nós que agradecemos a sua ilustre participação, que com certeza vem enriquecer a pobre audiência pública de hoje.

Tem a palavra a Sra. Severina Ramos.

A SRA. SEVERINA RAMOS – Bom dia, Srs. Vereadores, senhoras e senhores. Faço parte do Conselho gestor da Operação Urbana Água Branca como sociedade civil e não concordamos, todos os membros da sociedade civil do Conselho Gestor da Operação Urbana Água Branca, com essa mudança de Cepac, principalmente nos valores que foram propostos. Nós entendemos que da maneira que foi proposta ela não vai atender, como todos aqui já ouviram de alguns, principalmente as construções previstas, principalmente porque é um setor que está em expansão. Outra coisa que entendemos que não contempla é a questão da tabela dinâmica, que está defasada. Esse foi um estudo feito no início da proposta do ano passado, quando foi falado realmente na mudança de lei. Essa proposta não foi atualizada, essa tabela dinâmica.

A gente viu, todos os membros que estão no Conselho Gestor, que com essa mudança não há construção e principalmente construção de equipamentos públicos porque

para a região vai ser colocada não só a construção de moradia popular, mas também obras viárias, uma UBS e um CEU. Então, para equipamentos públicos vai ficar inviável, sem contar numa ponte que já estão falando que vai sair daí também. É importante que dê continuidade, mas que seja de forma clara e também com a participação da população porque se a gente não discutir isso com a população não é uma audiência pública. Audiência pública contém população presente.

Por isso é importante que haja audiências públicas em datas e horários principalmente que a população possa participar e colocar realmente a sua proposta na audiência. Não estaríamos aqui seis pessoas porque ficamos sabendo em cima da hora como todo mundo, inclusive, os Vereadores.

É importante que a gente coloque isso de maneira clara, visível de maneira que a população participe. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Tem a palavra o Sr. Wladimir Ávila, representante do Executivo, Diretor da gestão das Operações Urbanas.

O SR. WLADIMIR ÁVILA – Bom dia a todos. As questões técnicas que foram aqui colocadas estão todas anotadas com bastante precisão para que a gente possa levá-las às próximas audiências públicas com mais consistência, com mais definição. O Marcelo Ignácio está aqui e ele é o nosso superintendente de estudos econômicos e foi o autor da proposta. Ele vai estudar todas essas questões e na próxima reunião a gente vai passar.

De fato a gente foi pego de surpresa com essa audiência pública marcada assim tão rapidamente. Então, não foi possível transmitir, especialmente aos membros do Conselho Gestor, que a gente normalmente contata e informa sobre essas questões no prazo que normalmente é previsto.

Entendo que a colocação do Eduardo é bastante válida no sentido de entendermos quais são essas questões viárias que estão sendo colocadas lá. Entendo que não são apenas essas que ele mencionou, mas há outras que merecem um reestudo, um entendimento mais

profundo, realmente questionando a necessidade delas.

Em relação às questões que o Vladir colocou, sempre muito precisas e contundentes: estão todas anotadas aqui, iremos discutir e mergulhar nisso profundamente.

À Severina, agradeço pelas palavras e concordo que as audiências devam ser no local mesmo. Estamos disponíveis e dispostos a fazer isso assim que forem organizadas e agendadas pela Câmara.

Era o que eu tinha a dizer.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Agradecemos a presença de todos aqui. Realmente, fomos todos pegos de surpresa, infelizmente. Iremos rever o que se passou de um dia para o outro. Ainda vamos ver se é possível se votar em primeiro hoje. Vamos ver como se comporta o quórum, pois precisamos de maioria qualificada, que é de 37 membros. (Pausa)

Tem a palavra o nobre Vereador José Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, antes do término, julgo que há uma questão importante. A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente só se manifesta formalmente com seus estudos nesta fase, porque na segunda fase não há manifestação da Comissão de Política Urbana, a não ser se tivermos uma propositura acessória, em forma de substitutivo. Então, o esforço que estou fazendo é para que a nossa Comissão negocie com a Presidência da Casa, que me parece ser a única interessada na aprovação no dia de hoje sem o debate necessário. Então, há que se persuadir o Presidente da Casa sobre a responsabilidade desta Comissão, de fazer os ajustes. Ajustes que foram apresentadas hoje, estão aqui, vejam: há ajuste de traçado, há ajuste conceitual de valores.

O Executivo se comprometeu a apresentar os estudos de como chegamos aos valores e à tabela dinâmica, que vai permitir que um Cepac construam 3,5 vezes mais metros quadrados, portanto dando esse efeito que o Vladir falou, de sair de mais de 1 mil reais para 200 reais. Então, o que importa para nós é realizar o debate para tomar uma adesão, mesmo que essa decisão seja do tipo “eu acho que deve ser 200 reais mesmo, estou convencido que

deve ser 200 reais porque eu quero muito a construção naquele território”, ou “acho que para ter 200 precisamos tirar ponte, precisamos tirar todo o perímetro expandido, precisamos reduzir todo o plano de intervenção”. Isso para que a lei não saia daqui como uma lei mentirosa, porque sabemos que não vamos arrecadar o dinheiro para fazer aquele plano de obras que está lá previsto.

Então, temos de ser muito honestos com o voto. Mas, para sermos honestos com o voto, precisamos ter informação. Então, não me sinto à vontade nem para votar em primeira, porque, com o ato de votar em primeiro, não vou ter mais a oportunidade na Comissão de Política Urbana de fazer o debate nem mesmo de aproveitar as audiências públicas. Porque se é Comissão que vai fazer a audiência pública para preparar o substitutivo, se aprovarmos hoje em primeira, esta Comissão não elaborará mais o substitutivo, porque não tem mais o processo em suas mãos. Então, é fundamental que realizemos as audiências públicas na Comissão, que produzamos o relatório na Comissão; e que, portanto, todos aqueles que estão participando tenham a informação das alterações que porventura possam ser produzidas em cima do texto original do Executivo. Caso contrário, iremos decidir a operação urbana só no momento da votação, quando um Vereador ou outro apresentar suas emendas ou substitutivo; e, portanto, todo debate que foi anunciado aqui junto com o Executivo ficará absolutamente perdido. Aí, acho um risco para a Comissão, um risco para a Casa e um risco para a Cidade.

O SR. PRESIDENTE (Toninho Paiva) – Nada mais havendo a tratar, damos por encerrada a presente reunião. Obrigado.

