



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO
AMBIENTE**

PRESIDENTE: DALTON SILVANO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 29 DE ABRIL DE 2019

OBSERVAÇÕES:

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

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Vamos iniciar a 4ª audiência pública ao PL 397/18, do Poder Executivo, do Prefeito Bruno Covas, na Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente. Este projeto 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.

Quero registrar a presença dos Srs. Vereadores Alfredinho, representando o Vereador Arselino Tatto; Vereador Paulo Frange, Vereador que sempre participou desta Comissão; Vereador José Police Neto; Vereador Souza Santos, que é o relator deste projeto de lei; e o Sr. José Armênio, Presidente da SP Urbanismo; e a Sra. Patrícia, que é Gerente de Participação Social da SP Urbanismo. Esta é a composição da Mesa dos trabalhos.

Com a palavra o Sr. José Armênio.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Boa noite, pessoal. Obrigado pela presença de vocês todos nesta segunda-feira de virem discutir aqui conosco esse projeto de revisão da Lei da Operação Urbana Água Branca.

Eu sou Presidente da São Paulo Urbanismo, acho que todos aqui devem conhecer, mas quem não conhece é a empresa da Prefeitura da cidade de São Paulo responsável pelo desenvolvimento dos projetos urbanos e uma Operação Urbana é um projeto urbano.

Eu tenho uma apresentação que foi mostrada na última audiência pública, mas o meu objetivo mais do que mostrar a apresentação em Power Point, é falar para vocês o objetivo nosso. A Operação Urbana Água Branca teve a Lei de 2013 e ela é a última geração de Operações Urbanas.

A Operação Urbana, o que é? É um projeto sobre um determinado território da Cidade que busca captar recursos do mercado imobiliário para intervenções neste próprio recorte. Então, se a nossa Operação Urbana é neste auditório aqui, o recurso que nós vamos

captar com essa operação vai ser investido neste auditório.

Então, vamos recolher dinheiro para quem quer fazer alguma coisa aqui neste auditório, a Prefeitura vai recolher dinheiro para quê? Para fazer uma benfeitoria no auditório. O que são benfeitorias? A Lei da Operação define: são investimento em habitação social, são investimentos em melhorias viárias ou infraestrutura da Cidade.

O instrumento Operação Urbana foi melhorando ao longo das décadas que viveu. Quando começou, por exemplo, vocês todos são de São Paulo e sabem, a Ponte Estaiada é uma obra da Operação Urbana Água Espreada. Quando eu digo que a Operação Urbana Água Branca é dessa Lei de 2013 é a última geração, é que ela já apurou plano de intervenções da operação para melhorar enquanto projeto de intervenção na Cidade colocando a questão de infraestrutura, no caso da Operação Urbana Água Branca, da drenagem da Bacia do Córrego da Água Preta, na descida da Pompeia até o Rio Tietê, como um dos objetos, mas principalmente a questão da habitação social. Ela passou a ser uma pauta, passou a ser um foco das operações urbanas que, como arquiteto eu posso dizer para vocês, antigamente não era. Antigamente as operações não pautavam isso, agora, graças a vocês, graças à sociedade da cidade de São Paulo, as operações urbanas começaram a pautar o que realmente interessa que é habitação social e que é infraestrutura para Cidade.

Essa é, em minha opinião de arquiteto, a Operação Urbana Água Branca é talvez das operações urbanas a mais madura na cidade de São Paulo. Digo mais madura no seguinte aspecto: não só no plano de intervenções, como também no enfrentamento com relação ao território. Vocês provavelmente não sabem, mas no território, no chão lá da Operação Urbana Água Branca existem terrenos que não têm rua, era uma estrutura de terreno tão grande e remanescente de um passado que não tinha rua para fazer. Então, a Operação Urbana está tratando disso também.

Com esses objetivos, com esse plano de intervenção, a Operação Urbana faz um plano econômico, como disse para vocês, de levantar recursos do mercado imobiliário para investimento neste próprio território. Assim foi feito em 2013.

Estudos da São Paulo Urbanismo, na Prefeitura de São Paulo, definiram qual era o valor que as pessoas que queriam construir a mais do que a lei previa deveriam pagar para a Prefeitura. A São Paulo Urbanismo apresentou esse valor. Esse valor que a São Paulo Urbanismo apresentou com plano de intervenção, em 2013, quando foi à Câmara, as duas coisas foram mudadas: o plano de intervenção aumentou e aumentou-se também o valor.

O que temos para dizer hoje para vocês? Este aumento do valor que pode ter vindo do aumento do plano de intervenções não teve uma resposta no mercado imobiliário.

A Prefeitura colocou à venda uma coisa por 10 e ninguém quis comprar, ou seja, o valor e o recurso que entrariam para fazer o plano de intervenções, não entrou. Foi feito um leilão e ninguém comprou nada ou, para não falar mentira para vocês, entrou sete milhões, que vocês bem sabem é muito pouco dentro do plano de intervenções da operação que estava em torno de bilhões. Esse valor que foi vendido não significou absolutamente nada.

Essa é a realidade que estamos enfrentando hoje. A proposta que a São Paulo Urbanismo traz e apresentou no PL agora para a Câmara Municipal propõe, em primeira instância, baixar o valor do Cepac. O que é o Cepac? É o Certificado de Potencial Adicional de Construção. Que é o quê? É a unidade, é a parte pequena do que vai ser vendida para o mercado imobiliário e assim entrar recursos para poder fazer o plano de intervenções que mencionei no começo: as habitações sociais e a infraestrutura urbana que o território precisa para começar a fazer parte da Cidade, que só vai ser Cidade enquanto tiver habilitação social e enquanto tiver infraestrutura. Senão aquilo vai ser um pedaço ali largado.

Vocês conhecem a região. Tem muito terreno vazio, tem enchente porque não tem infraestrutura, então, para aquilo começar a virar Cidade precisa ter investimento e o investimento hoje virá a partir dessa compra do direito de construir que o mercado vai comprar.

Então, eu estou colocando de uma maneira bastante simples para vocês o que é o projeto de lei que o Executivo apresentou para a Câmara. Existem detalhes? Sim.

Em 2013, o Executivo apresentou um valor para a Câmara. Esse valor que foi apresentado à Câmara é o valor que a gente está procurando retomar hoje porque ele foi um

valor feito a partir de estudos econômicos de quanto valia vender e até onde o mercado poderia pagar. Não adianta a gente colocar um brigadeiro à venda por 10 reais que ninguém vai comprar aquele brigadeiro. Você tem que colocar o brigadeiro a preço de brigadeiro dentro da lógica do mercado brigadeiro tem de valer brigadeiro. Não adianta querer faturar muito mais e colocar esse valor para cima.

Vocês perguntam? Vamos conseguir fazer o plano de intervenção? A gente vai ter um limite, a própria lei prevê um limite, um tanto que o mercado vai poder pagar ao longo dos 20 anos ou 30 anos para levantar os recursos do plano de intervenções.

A visão do Executivo é que todos os cidadãos da cidade de São Paulo que estão alguns aqui presentes na busca da moradia. Isso é uma pauta urgente no entender da Prefeitura, urgente para a cidade de São Paulo e para o Brasil. Temos de produzir unidades habitacionais. Para começar a produzir essas unidades habitacionais precisamos recursos e esses recursos, no plano que nós apresentamos, tem um ciclo que começa com um valor e vai chegando, ao longo dos anos, em outros valores, conforme a procura, por isso que ele é feito em leilão. Cada vez mais pessoas vão querer comprar e cada vez mais esse título, que é o certificado para você poder construir a mais do que a lei prevê, vai valer mais e aí ele vai cobrir o plano de intervenção. Isso é Operação Urbana. Para a operação conseguir começar, ela precisa começar com preço viável de compra desse título.

Procurei explicar para vocês a dinâmica de uma maneira bastante simples do que é Operação Urbana. Peço desculpas aos técnicos que se estiverem aqui, se eu fui muito simplista na explicação, mas a operação é essa e o PL é este: é trazer o preço título que o mercado vai comprar para o que se pensou em 2013 no mercado, antes da crise econômica que o Brasil viveu, e antes da aprovação do Plano Diretor de 2014.

É importante citar esses dois fatores que pressionam o preço do título para baixo. Por quê? A crise econômica, óbvio, porque tem menos gente com dinheiro para comprar o bem imóvel, que é o que o mercado imobiliário vende. E o Plano Diretor colocou na sua regulação uma concorrência maior para as Operações Urbanas. Se antes as Operações Urbanas podiam

construir acima de 2, hoje os corredores na Cidade inteira, pelo Plano Diretor, podem construir 4, que concorre diretamente com as Operações Urbanas.

Esses são dois fatores particulares que influenciam no preço do título também para baixo, por isso a nossa proposta para trazer o valor do título para baixo que, hoje, desculpa não vou falar exatamente o valor, mas se quando em 2013 foi proposto em 800, ele foi colocado em 2013 para 1.600. Foi feito um leilão e nada foi vendido, não houve interesse do mercado, por isso a proposta do PL a questão de baixar o valor. Então é essa é a proposta do Executivo para fazer a Operação Urbana começar. Daí ela vai começar e a Prefeitura vai começar a fazer as habitações sociais, vamos começar a fazer infraestrutura, vamos fazer outro leilão, o próprio título vai começar a subir conforme os leilões vão acontecendo, a procura vai começar a crescer porque vai ter mais infraestrutura, vai ter mais gente, vai valorizar o lugar também.

Então, a operação vai começar a funcionar a partir dessa ignição que é como um carro. Você liga para dar uma faísca. Precisa dar uma faísca – viu, Vereadores? – para a Operação Urbana Água Branca começar a funcionar. Eu fiz, de um maneira simples, Leonardo – que é nosso Diretor de Desenvolvimento -, e me absteve de colocar a apresentação, porque ela está muito técnica, e quem já esteve na terceira audiência viu a apresentação. Eu poderia passar rapidamente para vocês, mas é o que eu expliquei para vocês aqui de maneira rápida, para poder, na audiência, ouvir vocês, que eu sei que têm muito para contribuir para essa discussão. E também o que eu falei está publicado.

Você quer falar alguma coisa para completar, Leonardo? (Pausa) Por favor.

O SR. LEONARDO AMARAL CASTRO – Em primeiro lugar, boa noite a todos. Quero rapidamente complementar as falas do José Armênio no seguinte sentido: nós optamos, ao longo do processo de discussão, por promover uma drástica e importante simplificação do conteúdo desse projeto de lei. Ele começou muito grande, cheio de artigos, cheio de textos, cheio de proposições; mas, no final, houve um consenso obtido a partir das discussões que aconteceram no Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Existia um elemento dessa lei de 2013, que foi aprovada na Câmara Municipal, que

já foi testado efetivamente, que é justamente o valor do Cepac, o valor que o empreendedor precisa pagar para adquirir o direito de construir acima de 1 vez a área do terreno. Esse valor foi testado, como mencionou o José Armênio, num leilão promovido pela Prefeitura que tinha como objetivo viabilizar a comercialização desses Cepac. O teste resultou num fracasso nesse leilão. Ninguém acorreu ao leilão; portanto, houve uma comercialização ínfima e insuficiente para financiar o programa de intervenções.

Então, nesse sentido, esse projeto, que era um projeto grande, virou um projeto pequeno. O projeto tem dois artigos, e é disso que estamos falando. O artigo 1º corrige uma distorção. Quando a lei tramitou em 2012 e 2013 na Câmara Municipal, houve, em função da adição da obra da Ponte da Raimundo, um entendimento à época de que o valor mínimo do Cepac poderia ser majorado. Então, ele foi dobrado. Para o uso não residencial, era 800, virou 1,6 mil; e para o uso residencial era 700, virou 1,4 mil. Os estudos econômicos apontaram – e isso não é novidade para ninguém, todo mundo sabe que de 2013 para cá a situação do País piorou muito do ponto de vista econômico – justamente essa depressão da economia e essa impossibilidade de o mercado operar com muita desenvoltura para viabilizar a aquisição dos Cepac - o leilão esteve aí para refletir essa realidade - e, dessa forma, viabilizar os empreendimentos, as obras, os melhoramentos públicos que estão incluídos no programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada.

Dessa forma, houve, portanto, nos estudos econômicos, um apontamento de que haveria a necessidade de uma redução, se a Prefeitura quisesse viabilizar isso. Foi o que nós propusemos: retornar os patamares de 2013 e, dentro desse mecanismo, trazendo a possibilidade de a Prefeitura, ao longo do processo de gestão da operação urbana, manejar alguns fatores que poderiam abaixar ou subir o valor do Cepac de acordo com estudos econômicos que apontassem a possibilidade e a viabilidade de esses valores serem majorados ou reduzidos de acordo com aquilo que é possível de viabilização pelo mercado.

Mas são fatores mínimos. No final do dia, o que decide o valor do Cepac é um leilão. Esse leilão é feito pela Prefeitura, e é aquela coisa: qual é a frase básica do leilão?

Quem dá mais. A Prefeitura coloca isso na rua, e quem oferecer o maior valor pelo Cepac vai ter a preferência na sua aquisição. O objetivo é fixar o parâmetro mínimo. Dali para frente, quem vai decidir é a inteligência da Prefeitura, porque se colocar muito Cepac a leilão pode ser que haja poucos interessados, e o valor fique baixo. A quantidade de Cepac que será oferta também será decisiva. Então, tem de haver um acompanhamento permanente pela sociedade e pela Câmara Municipal.

E fazendo minhas as palavras do Presidente da São Paulo Urbanismo, este é o momento que nós queremos reservar para escuta. Acho que essas apresentações técnicas já foram feitas em alguns momentos. A maioria das pessoas que estão aqui participando já teve acesso, e hoje é o momento tanto de a Prefeitura como, naturalmente, a Câmara de Vereadores promoverem essa escuta, e estamos aqui justamente para, dentro do possível, fazer os esclarecimentos. Obrigado, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Obrigado ao Sr. Leonardo Amaral Castro, Diretor de Desenvolvimento da SP Urbanismo.

Os Srs. Vereadores falarão depois. Passaremos então a palavra às pessoas inscritas. A lista de inscrição já está em meu poder. A primeira inscrita é a Sra. Jupira Cauhy Caio Boucinhas. Depois, Laisa Eleonora Marostica Stroher. Depois, Vladir. Há 15 inscritos. Cada um falará por 3 minutos. Os primeiros sete oradores demorariam 21 minutos. Assim, houve um entendimento entre os sete primeiros inscritos, e três primeiros inscritos ocuparão esses 21 minutos; portanto, dentro do Regimento.

Tem a palavra a Sra. Jupira.

A SRA. JUPIRA CAUHY CAIO BOUCINHAS – Boa noite. Obrigada, Vereador, pela oportunidade de fazermos essa apresentação. Sou Jupira, moro na Água Branca, sou membro do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Branca.

Eu gostaria que vocês todos pudessem se apresentar. Quem aqui morou na Favela do Sapo? (Pausa) Da Aldeinha? (Pausa) Parabéns. Da Comunidade Água Branca? (Pausa) Quem aqui é dos movimentos da Zona Oeste? (Pausa) Então, uma salva de palmas para

vocês, que estão em todas as audiências públicas. (Palmas)

Para minha apresentação, dividiremos o tempo de 21 minutos entre mim, a Laisa e o Vládir.

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

A SRA. JUPIRA CAUHY CAIO BOUCINHAS – Esse primeiro mapa que vocês estão vendo é o perímetro inteiro da operação urbana, que pega da Paulista até o Campo de Marte, entrando pelo lado de Pirituba. É um perímetro bem grande, e vários de vocês moram desse lado expandido.

Aqui é a proporção com o perímetro imediato, que é a Água Branca. A Água Branca, como vocês podem ver aqui, é um perímetro bem menor, cercada por essas avenidas, e ela tem uma característica: ela é dividida pela linha férrea, sendo que de um lado há grande infraestrutura, shoppings, clubes e equipamentos públicos e privados; mas, do outro lado, há uma carência de qualquer recurso. Não há farmácia, hospital, escola. Uma criança que precise estudar tem de atravessar o Viaduto Pompéia ou então a Ponte da Freguesia do Ó. E é para esse pedaço que não possui infraestrutura que a operação urbana vem se dedicando mais nas suas intervenções públicas.

Aqui é sempre falado pelo Executivo que a operação urbana precisa de recursos. Então, vamos lá. A Operação Urbana Água Branca, de 2003 a 2012, arrecadou 414 milhões de reais de outorga onerosa. Esse dinheiro é o que foi transferido – tirado o que foi usado – quando foi feita a revisão da lei, em 2013. Então, esses 414 milhões, tirados os 41 milhões que foram usados até 31 de março de 2019 – na imagem está dezembro, está errado, mas é informação da Prefeitura –, o arrecadado mais o rendimento já formou 913 milhões de reais. Está batendo no 1 bilhão de reais. Esse dinheiro está em caixa ou esteve em caixa. Então, não é verdade que a operação urbana não tem recursos.

Já foram utilizados 290 milhões de reais, e já vou dizer onde. Então, hoje o saldo em conta corrente é de 624 milhões de reais, dinheiro carimbado pela Justiça para ser usado em obras que são remanescentes da lei de 1995, e o Ministério Público fiscaliza o uso desses

recursos.

A partir de 2013, houve um leilão de Cepac, que arrecadou 9 milhões de reais e que, com os rendimentos, totalizou 12 milhões de reais. Hoje há em conta, de Cepac, quase 4 milhões de reais. Somando isso tudo – Cepac e outorga onerosa -, a Operação Urbana Água Branca, consorciada ou não, já arrecadou 925 milhões e 384 mil reais. Hoje, somando Cepac e outorga, há em caixa 628 milhões de reais.

Tem dinheiro ou não tem dinheiro para fazer as intervenções públicas?

- Manifestações no recinto.

A SRA. JUPIRA CAUHY CAIO BOUCINHAS – Todo mundo aqui entendeu, não é?

Para que vai ser usado esse dinheiro? Artigo 8º: “1 - obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré (...)”. Quem mora aqui na Pompéia e nas Perdizes já viu as enchentes que acontecem. Já foi feita a drenagem do Córrego Sumaré, começou a do Água Preta, faltam 1,8 mil metros mais conexões. Já foram usados 222 milhões, restam 39 milhões a executar. Essa foto, Srs. Vereadores, foi de agora, de janeiro: Venâncio Aires e Rua Palestra Itália completamente alagadas, mesmo após uma obra de 222 milhões de reais.

Temos agora outro projeto, que vai custar 325 milhões, que é o prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade, uma avenida importante para a mobilidade da região. O projeto já está pronto, está em fase de publicação de edital de licitação, e, quando essas obras começarem, elas trarão um grande benefício para nossa região, que hoje é completamente travada de trânsito; na Avenida Pompéia, ninguém anda.

Aqui, a obra que eu acho que todos vocês esperam há mais de 10 anos – ou pelo menos a maioria de vocês -: a produção dos apartamentos para quem morou nas Favelas do Sapo e da Aldeinha, que hoje tem uma previsão de 643 unidades com um valor orçado de 111 mil reais.

Aqui, rapidamente, era onde ficava a Favela do Sapo, em cima do Córrego Água Branca. A Aldeinha ficava na alça da Ponte Júlio de Mesquita. Dessas famílias que moravam nessas duas favelas, foi feito um cadastro pela Sehab totalizando 1.061 famílias, Srs.

Vereadores. Então, o que é importante? Dessas 1.061 famílias, já foram localizadas por esforço de Sehab com o Grupo de Gestão e moradores perto de 500 famílias, as quais já compareceram para receber o termo de moradia.

Essa foto é muito significativa para nós: é da entrega do primeiro termo de moradia a essas famílias que esperam há 10 anos esses apartamentos. É importante dizer que das 1.061 famílias, somente 151 famílias recebem auxílio aluguel.

Essas famílias que aguardam há 10 anos participam ativamente de todo o processo. Então, a Operação Urbana Água Branca não é parada, ela existe, é viva e composta também de pessoas. Essas imagens mostram a reunião que fizemos agora para apresentar às famílias o cronograma que a Coordenação do Grupo de Gestão nos apresentou agora em fevereiro, alterando novamente os prazos de início das obras. Então, é importante dizer que em 2018 inteiro o processo não andou por responsabilidade do Poder Público. Então, não à toa vocês esperam 10 anos, não à toa foram dados mais três anos para que algum apartamento seja entregue para vocês.

Na foto de baixo, são essas mesmas pessoas que participam também ativamente das reuniões do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Branca. As nossas reuniões são bastante dinâmicas e participativas.

Rapidamente, vou passar essa imagem, que é do Subsetor A-1, conhecido como terreno da CET. É aqui que serão feitos os apartamentos. Para 648, há recursos.

O que será feito com Cepac? Nessa mesma imagem, vocês veem UBS, um CEU, ciclopassarela, uma série de projetos a serem feitos somente nesse lugar. Importante: moradia digna precisa ter o que ao lado? Escola e saúde. Nesse lugar estão previstos um CEU e uma UBS, que serão feitos com dinheiro do Cepac.

No Córrego Água Branca, um parque linear. No Subsetor E-2, Srs. Vereadores, é importante: peguem o projeto de lei e verifiquem onde está o artigo que altera o que fala sobre o Subsetor E-2. Literalmente, pé de página. Diz o seguinte: “Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação”, e revoga dois parágrafos de um importante artigo. Por favor, não

descuidem do que significa a revogação desses dois parágrafos - §§ 2º e 6º do art. 50 da Lei nº 15.893 -, que falam da Gleba Pompéia.

E, fundamentalmente, serão as 5 mil moradias para os demais que estão aqui, que é o pessoal do perímetro expandido. E a ligação viária Pirituba, que também é um projeto de mobilidade superimportante, que também está previsto na lei, cujo projeto também já está bastante avançado.

Reforma e Qualificação do Conjunto Água Branca, Elaboração do Plano de ZEIS da Água Brancas e as audiências públicas com muita participação. O que quero reiterar com isso? As pessoas conhecem a Operação Urbana Água Branca, atuam e participam. As pessoas moram aqui.

Agora vou passar para a Laisa. Obrigada, gente. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Transcorreram 10 minutos agora, Jupira.

Tem a palavra a Sra. Laisa.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Boa noite. Meu nome é Laisa, sou professora de arquitetura e sou representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil no Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Branca.

No momento, falo por um grupo maior de pessoas, que foi o grupo que redigiu esse manifesto, ao qual todos os Vereadores tiveram acesso. É um grupo composto por pessoas da sociedade civil e também representantes do Grupo Gestor da Operação Urbana Água Branca, que é formado de pessoas eleitas para representar a vontade da população dentro da gestão da operação urbana.

Vou retomar os principais elementos pelos quais somos contra a revisão dessa lei, trazendo novos dados, novas pesquisas que o Grupo Gestor acumulou ao longo desses meses de debate.

Nosso primeiro argumento, pelo qual somos contra – e a Jupira já colocou muito bem –, é o fato de que operação está funcionando, aconteceu, tem dinheiro, tem população, tem demanda já selecionada para ser beneficiada com as moradias, por exemplo; tem recurso,

tem terreno para moradia. Então, nossa prioridade na gestão da operação urbana é que esse dinheiro seja aplicado, já que ele existe.

Temos três operações consorciadas na cidade. E hoje a Água Branca é a que mais tem recurso em caixa, em comparação às outras; mas, ironicamente, é a que menos anda. A operação dela, o gasto, o investimento dela no território é muito lento.

Com relação especificamente ao preço do Cepac, é importante reiterar que foi feito só um leilão, num momento de retração da dinâmica imobiliária na cidade, o que é insuficiente para medir o sucesso de uma operação urbana.

Para vocês terem uma ideia, a Operação Urbana Faria Lima, que é tida como um caso de sucesso na cidade, o primeiro leilão dela também não teve sucesso, não foi considerado um caso de sucesso. E vou trazer uns dados que mostram isso.

Esse gráfico ilustra a atividade imobiliária nas três operações urbanas na cidade. A linha laranja é a nossa área da Operação Urbana Água Branca, a verde é a Água Espraiada e a roxa é a Faria Lima. O que significa isso: as linhas roxa e verde são duas áreas com uma dinâmica imobiliária muito intensa na cidade. Vamos comparar com o que acontece com a Água Branca, que é a linha laranja. Vocês podem ver que a partir de 2006, a linha começa a fazer “isso”, e num ritmo até parecido com Água Espraiada, por exemplo. Ou seja, a operação urbana aconteceu, está ativa, inclusive, comparando com outras áreas muito dinâmicas, ela tem um ritmo parecido a partir de 2006.

O que que acontece? O leilão foi feito em 2015, quando a dinâmica imobiliária na cidade inteira estava retraída. Vocês podem ver que a Água Espraiada, que é tida como um caso de sucesso, nem teve lançamento imobiliário em 2015. Isso aqui é a dinâmica imobiliária na cidade de São Paulo. É a área útil de lançamentos imobiliários em São Paulo. Podemos ver em 2015 o que acontece. Tem esse fosso. A atividade imobiliária na cidade inteira estava retraída. Mas o que acontece depois de 2015: ela começa a ascender de novo. Vocês estão vendo que, de 2015 a 2017, a curvinha vai crescendo. Não são só os dados que mostram isso, é o próprio mercado imobiliário que diz que está se recuperando. Isso aqui são reportagens

públicas, em grandes jornais de circulação, da Cyrela, da Tecnisa, reforçando os dados, falando “Olha, o mercado está se recuperando”. Elie Horn ali da Cyrela falando: “ninguém vai segurar o *boom* imobiliário”. Então vejamos que estamos num momento muito diferente de quando começamos a discutir esse PL, lá em 2016, 2015, quando começou essa discussão. Em 2015, quando foi o leilão. Então, tendo isso em vista, defendemos que esse valor de Cepac seja adequado – 1400 e 1600 –, tendo em vista o novo cenário que vivemos. E vou trazer mais uns dados para defender esse valor.

Esses aqui são os valores de Cepac na atualidade. Esse aqui é um mapa da Água Branca. E a operação urbana divide o território em várias partezinhas. E, na verdade, em cada parte do território, o Cepac tem um valor diferente, porque tem ali uma pegada ali atrás, o fator de conversão, que muda o valor do Cepac no território. Esses são os valores vigentes, que vão variar. Na maioria do território, ele realmente é 1400. Esses são os valores do PL atual que revista. Então, nos primeiros cinco anos, a gente vai reduzir de 1400, na maioria do território, para 200 e tanto na maioria do território, variando de 200 a 700 nos primeiros cinco anos, de acordo com o PL que estamos discutindo hoje.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Restam cinco minutos. Só para informação.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Por que esse valor é inadequado? Isso aqui é o valor cobrado desde 1995. A média anual do valor cobrado pelo metro quadrado adicional de construção. É como se fosse a média do valor anual cobrado pelo Cepac. Então a gente vai ter, de 95 a 2013, a média anual cobrada da outorga onerosa, e de 2013 para frente do Cepac, quando mudou a fórmula de financiamento. Vejam, os 233 que estão sendo propostos em 2018 se equiparam ao valor que estava sendo cobrado em 2003 pelo metro quadrado de outorga onerosa. Então a gente não está voltando aos valores de 2015, para os 700, como foi proposto, como foi dito aqui, estamos voltando a valores de 2003.

Para vocês terem uma ideia, o valor cobrado para outorga onerosa, fora das operações urbanas em 2017, foi 1060. Então esse valor realmente está muito inadequado, e

não retrata a urgência dos investimentos que a gente precisa na área.

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Vladir Bartalini, que tem três minutos e trinta do tempo restante dos 21 minutos regimentais dispostos.

O SR. VLADIR BARTALINI – Boa noite a todos, boa noite aos Srs. Vereadores, ao Armênio, ao Leonardo.

Meu nome é Vladir Bartalini, eu sou arquiteto, urbanista. Trabalhei muito tempo na Emurb, e era superintendente de desenvolvimento responsável pela coordenação desse projeto da Operação Urbana Água Branca.

Desculpe, eu vou fazer uma apresentação bastante técnica, eu vou tentar ser muito rápido, mas acho que ela traz elementos importantes.

Basicamente, o projeto encaminhado muda os valores do Cepac, cria a tabela dinâmica e desobriga alguns aspectos que estão em vigor hoje para a gleba pompeia. Basicamente, é isso.

Algumas características das operações urbanas.

Temos quatro operações urbanas hoje em vigor, sendo que Faria Lima e Água Espraiada são áreas que já eram bastante valorizadas, mesmo antes das operações urbanas, e que sempre contaram com fartos investimentos públicos. Então elas têm um sucesso que não é devido apenas à operação urbana. Já a Operação Urbana Água Branca, até 2005, teve uma atividade muito fraca. Após isso, ela começou a crescer. Mas ela tem baixos investimentos públicos em melhorias urbanísticas. Tirando a linha do metrô, foram poucos investimentos públicos nessa operação urbana. Então Água Espraiada já era uma área bastante valorizada quando a operação urbana foi aprovada. Ela cresceu basicamente por conta de investimentos públicos que impulsionaram essa região – há muitas décadas, isso vem acontecendo. Já a região da Água Branca, o que a gente conseguiu ter de melhorias com as obras de drenagem... Esse dinheiro veio da operação urbana. Como a Jupira já tinha falado, existe uma diferença muito grande entre o lado norte e o lado sul da ferrovia, a lei que está em vigor hoje tenta

equiparar em termos de qualidade urbanística esses dois lados. É a Operação Urbana Água Branca, então, que disponibiliza os meios e os recursos para essas melhorias – investimentos públicos não deve haver.

Esse gráfico mostra, em azul claro, o ritmo de crescimento da área construída vertical na cidade de São Paulo. É um ritmo crescente. A linha azul é o ritmo de crescimento dentro da área da Operação Urbana Água Branca. E a gente vê que é praticamente o dobro da média do que aconteceu na cidade.

Aqui, com relação ao uso não residencial, ou seja, prédio de escritórios: também é praticamente o dobro da média da cidade. Ou seja, há uma dinâmica crescente na área da operação urbana, essa dinâmica foi interrompida por uma conjuntura, mas essa conjuntura é passageira.

O adensamento que está sendo proposto na área da operação urbana gera outros potenciais, valoriza o uso do solo, há uma possibilidade de exploração de espaço de comércio e serviços que não foi contemplado nos estudos apresentados. E entendo que não há motivos para se comprometer recursos futuros, já que existe uma dinâmica que foi temporariamente interrompida e tem tudo para ser retomada.

Alguns incentivos que já estão na lei, que não foram contemplados no estudo de viabilidade: área de circulação é não computável; comércio no térreo é não computável; a tipologia incentivada, quando é combinada a edifício de escritório, gera 20% a mais de área comercial para venda e locação – não é pouca coisa. A projeção de densidade são 200 habitantes por hectare. Ou seja, vai ser o segundo distrito mais denso da cidade.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – O tempo já deu, só para te comunicar.

O SR. VLADIR BARTALINI – O coeficiente de aproveitamento nominal da lei é 4, mas o real é 5,13. Ou seja, quase 30% maior. O custo nominal da área construída adicional é de 1400 reais. Com todos os incentivos que foram dados, o custo real, na verdade, foi para 1016. Se o Cepac vir a 700 reais, aplicando-se o fator de conversão, o custo real vai a 213 reais o metro quadrado.

Investimento público atrai investimento privado, que demanda novos investimentos públicos. Se não tiver recursos, não vai haver investimento em infraestrutura. Não havendo infraestrutura, cessa a atração por novos investimentos privados, há uma estagnação, ou, então, o adensamento vai ser desqualificado – ou seja, vai ter uma repetição de mais do mesmo.

Então as proposta que eu entendo que seriam interessantes:

- eliminar a tabela dinâmica. Isso nunca deu certo nas operações urbanas, não é agora que vai dar.

- refinar o estudo para estabelecer os preços do Cepac.

- permitir o reloteamento da Gleba Pompeia em etapas, desde que respeitados os melhoramentos aprovados. E desde que, a cada aprovação, seja reservada a área proporcional para habitação de interesse social.

É uma área que deve contar com parcelamento compulsório. Esse terreno todo que hoje está sendo subutilizado deve ser colocado no mercado.

Por fim, no meu entender, essa proposta desse projeto de lei vai comprometer não só a Operação Urbana Água Branca como vai comprometer as melhorias no perímetro expandido, vai comprometer o plano que a Prefeitura tem para o Anhembi e vai comprometer o projeto de intervenção urbana da área central.

Eu só queria falar uma última coisa.

Eu acompanhei o projeto de lei enviado à Câmara. Acho que a Câmara fez um trabalho muito interessante, fez uma série de melhorias no projeto enviado para cá, com exceção de uma coisa: dobrar o preço do Cepac, no meu entender, foi um erro. Eu acho que a gente não deve, agora, tentar consertar um erro com outro.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Todo mundo teve o tempo de se inscrever. Mas, antes de encerrarmos, em cinco minutos, encerraremos as inscrições. Então os que ainda desejarem falar, por favor, façam a inscrição ao meu lado esquerdo.

Tem a palavra o Sr. Marco Fábio Cataldi, representante da Gleba Pompeia.

O SR. MARCOS FÁBIO CATALDI – Boa noite, comissão; boa noite, participantes desta audiência pública.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Só quero anunciar a presença do nosso Líder de Governo, aqui ao meu lado direito.

O SR. MARCOS FÁBIO CATALDI – Eu sou representante dos proprietários de terreno, que represento 71% do Subsetor 2, que também é chamado de Gleba Pompeia.

Estamos aproveitando essa oportunidade para protocolar algumas sugestões que vão além do que tem sido objeto de discussão, como a necessidade de se adequar os valores do Cepac à atual realidade do mercado.

Nossas sugestões passam por uma pequena flexibilização do sistema viário proposto para o nosso setor, que simplifica o projeto urbanístico, reduz as áreas a serem desapropriadas e melhoram a integração com o entorno. Outra sugestão diz respeito à criação de uma faixa de unidade incentivada, propondo uma redução do piso para elas. Na época que a lei 15.893 foi proposta, os aproximadamente 50m² eram bastante adequados. Hoje, 100 anos depois, a realidade mudou muito. E hoje você encontra oferta de apartamentos muitos menores na cidade.

Aproveito também para pedir ponderação na condução do processo a todas as partes envolvidas, deixando a paixão de lado e julgando com o bom senso, para que a operação urbana finalmente possa decolar.

De nossa parte, gostaria de terminar dizendo que os valores que nos são cobrados de IPTU, junto com o engessamento que a lei 15.893 de 2013 nos trouxe, está deixando vários proprietários em situação financeira delicada. A gente não consegue alugar o terreno, e tem que pagar um IPTU gigante. Então a situação não é cômoda para gente, nem nunca foi.

E a título de informação: os terrenos na Gleba Pompeia foram adquiridos em 1933 pela maior parte dos que estão lá. E tem família já na quarta geração esperando que alguma regra viável seja criada para o setor. Quer dizer, desde 1933. Vocês estão esperando casa de

95, e desde 33 a gente quer resolver esse problema.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra, José Antônio Chinelato Zagato, coordenador do Conselho Participativo da Lapa.

O SR. JOSÉ ANTÔNIO CHINELATO ZAGATO – Boa noite a todos e a todas.

Eu sou coordenador do Conselho Participativo da Lapa, e nós temos um diálogo frequente com o pessoal do Grupo Gestor da Operação Urbana Água Branca.

Queria só lembrar uma coisa: quando a gente vai para as eleições, a gente vota em pessoas ou em empresas? Pessoas, né. Pessoas para nos representarem, em tese. Pois é. Essa proposta de lei tem nome e sobrenome, mas não é nome de pessoa. O nome é “mercado”, o sobrenome é “imobiliário”. O mercado imobiliário, que está em crise desde 2013, não tem a ver com a Operação Urbana Água Branca, tem a ver com o problema econômico nacional. Não é revendo um problema local de uma lei que vai abaixar para um patamar de 2003, o valor das taxas do Cepac, que a gente vai resolver o problema do mercado imobiliário da cidade de São Paulo. Nunca foi assim. Nunca. Não vai ser agora, com uma mudança muito sábia em dois artigos que isso vai mudar.

O presidente da SP Urbanismo, que é vinculado à Prefeitura, José Armênio, fala em habitação. Pois bem, a resposta que tantas pessoas estão aqui esperando há muito tempo é: por que, se tem quase um bilhão de reais em caixa, esse dinheiro não foi usado para habitação? Por que esse dinheiro está bloqueado na Prefeitura? Porque a Prefeitura quer utilizar de outra forma, não é feito da forma como deveria ter sido na lei. Então não se trata de um problema de falta de dinheiro que não foi feito o leilão; o leilão foi feito. A Jupira e os demais apresentaram o quanto de dinheiro tem em caixa.

Eu não imagino que nenhum Vereador aqui, dos excelentíssimos moradores, mobilidade reduzida em uma moradia precária. (Palmas) Eu também não. Mas eu gostaria que vislumbrassem o que significa esperar durante 12 anos, ou mais, a habitação, com dinheiro e caixa. E aí querer rever, comprometendo os investimentos do futuro. Quer dizer, como se

dorme no travesseiro com tranquilidade? (Palmas)

Vocês já ouviram falar de inflação? A inflação que se abate sobre o requeijão, no leite, enfim? A inflação incide também sobre aquele valor que estava lá em 2013, e que tem que ser revisto, e que está hoje batendo os quase 1400 e os 1600. Então, se for a inflação aplicada da mesma que aplica no bolso, os Cepacs não estão não fora, assim como a média não está.

Para concluir, a Prefeitura, nesse processo todo, não escutou devidamente os representantes da sociedade civil no conselho gestor. Não escuta porque já tem o projeto pronto desde o início, tem o que é essencial dele, que é atender aquele nome e sobrenome que eu falei no início.

Então, no ano que vem tem eleição. Então, é bom nos lembrarmos em quais pessoas estamos votando. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Arlindo Amaro, Arquiteto, Ipiranga.

O SR. ARLINDO AMARO – Boa noite a todos. Meu nome é Arlindo Amaro, sou morador da região do Ipiranga. Faço parte da Cidade como todos nós aqui, brasileiros.

A Operação Urbana Água Branca é uma ligação também da Operação Urbana Diagonal Sul, que liga no Ipiranga. Elas foram desmembradas e começaram no ano de 2002, com a proposta de serem executadas em 15 ou 20 anos. De 2002 para 2019: praz estourado.

As promessas foram feitas praticamente pelos mesmos vereadores que aqui estão. Pelos mesmos vereadores. (Palmas) E nós ficamos aqui: “Nós vamos fazer. Nós vamos fazer”. De 12,5 milhões de pessoas que moram em São Paulo, ¼ mora em favelas. Em 2000, tínhamos 2.700 favelas na cidade de São Paulo. Então, com essa promessa dos vereadores, que ainda estão aqui, aumentou, e muito, o número de pessoas que moram em favelas.

Nós temos, em nossa cidade, 130 mil ruas. Na orla ferroviária, que temos aqui, com proposta para a instalação de ZEIS1, ZEIS2 e ZEIS3, ainda não temos nenhuma. Ao longo da ferrovia, vemos inúmeros imóveis abandonados, sem qualquer utilidade. Aí eu pergunto aos

vereadores, que se dizem fiscais do Prefeito, controladores: o que vão fazer? Vão fiscalizar o Prefeito? Não vi nenhum prefeito, até hoje, ser chamado na Câmara Municipal por não cumprir os seus planos de meta. Vão à Câmara Municipal, fazem o juramento e chegam aqui e entregam: “Tchau, gente. Fui embora”. E pronto.

Então, é um descaso! Nem vou falar do Tribunal de Contas, porque o Tribunal de Contas não representa a sociedade.

Então, precisamos do quê? De reurbanizar a nossa cidade. O Minhocão está aí: uma estrutura absurda! Construíram esse Minhocão: um erro gravíssimo dos anos 70. Então, já vem lá de trás. Essa estrutura tem de ser desmontada para embelezarmos o perfil da Cidade ao longo da Avenida Francisco Morato, Avenida São João até o Mirante do Banespa.

Temos o Parque da Água Branca e por que não melhorar esse parque?

Voltando à questão da moradia. Não é possível esses senhores, que estão aqui, só ficarem prometendo moradia, porque eles têm onde morar, né. (Palmas) Eles têm onde morar. O que está faltando? É o saneamento, saúde. Quem mora na beira do esgoto o dia inteiro... Aí vai dizer que a criança não vai para a escola porque não quer, com um beco para atravessar!

Gente, faltam 450 dias para as eleições municipais. Vamos fazer acontecer.

Um abraço. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Emerson da Silva.

O SR. EMERSON DA SILVA – Boa noite.

Foram falados, aqui, vários valores, que não sabemos nem contar! Mas o que eu quero falar para os vereadores é que nós estamos já há dez anos esperando por nossa moradia.

Nós mostramos algumas fotos do Córrego da Pompeia, Água Preta e Sumaré. Tudo bem, tem de fazer. Mas o nosso córrego lá também está difícil. Perdemos vida, lá, em nosso córrego.

Gostaria de dizer também que no período de dez anos em que estamos morando, recebendo esse auxílio, que antigamente era uma bolsa e agora é um auxílio, que o dinheiro

está desvalorizando e nós é que estamos perdendo.

Então, Srs. Vereadores, toda a vez que tem uma lei... É igual eu falo do artigo 8º, da lei da Operação Urbana, por que não se cumpre a lei? Quando vocês vêm falar conosco, vocês falam assim: “Nós temos de cumprir a lei”. Correto? Mas quando é para nós, a lei não é cumprida. Por que não se cumpre o artigo 8º.

Toda a vez em que vamos a uma reunião é uma conversa diferente, apresentação diferente. Até agora o que foi cumprido da Lei da Operação Urbana, com o dinheiro que tem? só a drenagem dos córregos. E o dinheiro está bloqueado, no Ministério Público, para não ser gasto em outras coisas.

Então, pessoal, temos de fazer sabe o quê? Temos de nos unir. Não adianta eu vir aqui e falar bonito e, daqui a pouco, cada um ir embora para casa e esquecer. Não. Temos de nos unir. Vocês estão vendo esse monte de pessoas cobrando por moradia, a melhoria de sua rua, a melhoria de seu rio? Nós temos de nos unir e cada pessoa cobrar. Onde nós temos de cobrar? É na Câmara Municipal? Quem é o Presidente da Mesa? Vamos até ele. Vamos todos até ele. Quem é o Presidente da Secretaria de Habitação? Vamos até ele. Porque, senão, não vai resolver. Chegamos aqui e ouvimos um discurso bonito. Todo mundo sabe alguma coisa, mas, na prática, nós é que estamos falhando. Nós deveríamos nos abraçar e cobrá-los, onde eles estiverem, porque eles não vão até nós.

Tivemos uma reunião na Sehab, e lá foram feitas algumas promessas de melhoria. Sabem o que aconteceu até hoje? Nada. Não andou.

Então, pessoal, eu não quero ser aplaudido. Eu quero união. Eu quero que vocês venham comigo para cobrarmos. Temos de cobrar na Câmara Municipal e na Secretaria de Habitação. Então, a partir de hoje, vamos nos unir.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra a Sra. Vera Eunice, do Movimento de Moradia da Zona Oeste.

A SRA. VERA EUNICE – Boa noite.

O Emerson falou uma coisa muito importante: hoje não estamos aqui para bater palma para ninguém. Eu gostaria muito que todos entendessem: não é com palma, não é com aplauso, não é criticando, mas, sim, propondo.

Eu acho que é isso que o Movimento de Moradia da Zona Oeste e Noroeste vem fazer aqui hoje. Quando se fala de dez anos esperando por moradia... Aqui eu falo nomes. Não são dez anos. Nós estamos nesse movimento há 33 anos. Construímos juntos a Operação Urbana Água Branca e o que dói é não vermos as coisas acontecendo. Então, o que a gente espera? Querendo ou não, de todos os Vereadores que estão aqui, com certeza, eu votei em um, que é o meu direito. Eu posso ter votado ou não no Paulo Frange, porque a cidade de São Paulo tem direito de eleger quem quiser, e eu não estou aqui para falar se votei ou não votei. O fato é que esta Casa tem 55 Vereadores. Não votei nos 55, mas votei em um, obviamente.

Então, o que venho pedir é para que esta Comissão dialogue com os 40 poucos Vereadores. Estou falando pelo movimento, porque ninguém está aqui para leiloar, vender por qualquer preço, o que queremos é recurso para que, de fato, comece. Estamos com 300 unidades para começar no perímetro urbano da Operação Urbana Água Branca, Rua do Bosque. Cadê o povo da Rua do Bosque?

- Manifestações no recinto.

A SRA. VERA EUNICE – São 300 famílias que dependem desse recurso; o projeto já está discutido com eles. Mais 150 está dentre essas 600 e pouco, o que já dá 450, fora o restante aqui, que não sabe nem para onde vai porque não tem recurso. A gente sabe que hoje não existe recurso no Governo Federal para dar continuidade ao melhor programa que já existiu no País, o Minha Casa, Minha Vida. Por isso, precisamos de recurso, sim, para construir moradias - mas não cinco mil - na Operação Urbana Água Branca. Quando falamos de habitação, a gente entende que não é uma casinha, porque nem cachorro tem casinho hoje. O movimento discute habitação com qualidade de vida, juntamente com saúde, educação, transporte público. E é isso que nós queremos, em nome do movimento.

Com humildade, eu peço, por favor, aos 55 Vereadores que defendam o povo para

que tenha direito a uma moradia digna.

- Manifestações no recinto.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra a Sra. Severina Ramos, do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Branca.

A SRA. SEVERINA RAMOS – Boa noite, pessoal. Como os demais colegas aqui falaram sobre a Operação Urbana Água Branca, o que venho aqui hoje perguntar é se o valor de Cepac proposto vai garantir a construção de tudo o que está na Operação Urbana Água Branca, inclusive as cinco mil unidades que estão no perímetro expandido. Temos essa certeza? Hoje temos a certeza de que, com o dinheiro disponível, não dá para construir tudo. Sabemos que a Operação Urbana Água Branca fez um leilão de Cepac em 2015. Com a Água Espraiada foi a mesma coisa. Depois melhorou e, nos leilões seguintes, veio o dinheiro.

O que nos garante que com esse valor de 700 reais vai dar para construir? Nós não temos essa certeza, porque hoje o mercado imobiliário está melhorando e a crise está passando, mas, daqui a cinco anos, se usada a tabela dinâmica apresentada na audiência pública na Câmara Municipal, cujo valor de Cepac chega a 233 reais por metro quadrado daqui a cinco anos, com esse valor de 700 reais, vai dar para construir?

Eu acho que temos que ter um pouquinho de bom senso, temos que sentar e discutir valores que caibam e suficientes para construir, porque cinco mil unidades não são pouca coisa, e o perímetro expandido da Operação Urbana Água Branca precisa não só de cinco mil unidades habitacionais, mas do viário, de equipamentos públicos, de drenagem de córrego. Hoje, a gente precisa de muita coisa para que realmente a Operação Urbana Água Branca seja um sucesso, porque ela vem andando muito pouco desde 1995. Depois da lei de 2013, muito menos ainda.

Temos o projeto para aprovação, temos a direção, mas não chegamos a lugar nenhum. Então, acho que é importante questionarmos qual vai ser a certeza que vamos ter de que vai ser construído caso seja aprovado, sendo que até agora não foi construído. É importante a gente saber disso.

Obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra a Sra. Maria Helena, do Movimento do Perímetro e Grupo de Gestão Água Branca.

A SRA. MARIA HELENA – Boa noite, pessoal. Eu não vou fazer o discurso que eu estou acostumada a fazer porque eu já cansei de falar nessa Operação Urbana, e eles estão aqui para nos ouvir. Como eles não ouvem, nós começamos a nos comunicar, e o mais importante é isto: a nossa comunicação e a comunicação que nós vamos ter lá na nossa comunidade, no nosso cortiço, no nosso bairro, porque é assim que nós vamos fazer a mudança. Se não for dessa forma, nós não vamos mudar nada, porque se alguém quisesse já tinha nos ouvido. Por que a Operação Urbana não anda? Porque eles não querem, porque nós já temos um projeto que mandamos fazer, aprovado há alguns anos atrás, pelo qual pagamos 350 mil. Para esse projeto, temos o terreno da CET, que é da Prefeitura. São 724 milhões bloqueados para construir moradias para nós, e aí alguém vem aqui e diz que só estamos esperando há dez anos. Não! Eu tenho 62 anos e estou esperando há 30 anos. E muitos devem estar se perguntando: “Você não fez nada na vida?”. Trabalhei a vida inteira em dois empregos, que me garantiu o pagamento do aluguel e mal deu para comer.

É isso que nós passamos no dia a dia. (Palmas)

Se alguém duvidar do que eu estou falando, tenho a minha inscrição da época da Cohab, que depois foi unificada, e assim por diante. E todo ano eu vou lá e me recadastro, porque tem que ser atualizado. Há dez anos também participo de um movimento para ter uma moradia, o que me trouxe uma luz, que me apontou uma forma de conseguir. Não foi o governo, não. Não foi o governo, foi o povo, porque são as entidades que trazem o povo para a discussão, quando é obrigação deles fazerem as coisas por nós, e nós queremos moradia com qualidade de vida. O que significa isso? Escola, posto de saúde, hospital, tudo próximo. Porque não adianta dar moradia na beirada do rio e, cada vez que ele encher, perder tudo. Nós estamos cansados disso.

Para finalizar, espero que o Prefeito da cidade de São Paulo retire esse projeto

dignamente, porque nós não estamos pedindo nada de mais. É o povo que está pedindo: retirem esse projeto. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Jerônimo da Silva Branco.

O SR. JERÔNIMO DA SILVA BRANCO – Boa noite a todos. Gostaria de fazer uma pergunta para ver se temos algo em comum com a maioria do pessoal que está aqui ou se é apenas algo da minha mente. Quem daqui não tem moradia própria hoje? Por favor, levantem a mão.

- Manifestações no recinto.

O SR. JERÔNIMO DA SILVA BRANCO – Olha isso aí! Somos maioria. Espero que os Vereadores levem isto em consideração: estamos aqui porque, como disse a companheira Verinha, eles foram eleitos pela cidade de São Paulo e, portanto, nos representam; eles são o intercâmbio, devem ser a nossa voz e os nossos olhos. E acaba mesmo sendo isso, porque deveriam passar todas essas informações para o Prefeito. Na época de eleição, somos enxergados, somos maioria. Ou não? (Palmas)

Muitos companheiros aqui já relataram em sua fala a necessidade ou a dificuldade que temos ao longo da nossa vida de conquistar uma moradia. A gente não está pedindo. Até porque, mesmo fazendo parte de um movimento de moradia, com muita honra, como a maioria daqui, a gente paga. Somos trabalhadores e andamos espremidos nesses busões pela Cidade; embora haja corredores, andamos espremidos. Somos de luta, a gente acorda de madrugada e hoje estamos aqui lutando, porque unidos somos fortes.

A gente pede para que deem atenção às nossas necessidades, porque não resolve o nosso problema o fato de eles só saberem que elas existem. A nossa dificuldade é em resolver. Viemos aqui para dialogar, para chegar a um acordo e não para fazer arruaça, mas a queremos resolver o problema. Não adianta só saber que ele existe. Se há dinheiro, na casa de bilhões, na conta destinado à habitação, por que, então, não usam? A pergunta, então, é: por que não começam a pôr em prática o plano, já que ele vai completar dez anos?

Quando a gente paga o aluguel, o proprietário não quer saber se o País ou a gente está em crise. Muitas vezes, a gente tem que escolher entre pôr comida na mesa para a família ou pagar o aluguel, porque o proprietário não espera. Então, por que temos que esperar de dez a 20 anos? Lamentavelmente, nesse andar da carruagem, é fato, há pessoas aqui que vão morrer e não vão conseguir ter sua moradia própria.

Esse é o Brasil, infelizmente. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Elzo Gama, da Associação de Moradia Zona Oeste e Noroeste.

O SR. ELZO GAMA – Pessoal, boa noite. Eu faço parte do Movimento de Moradia da Zona Oeste e Noroeste e já perdi até as contas do número de audiências que eu participei aqui na UniNove. O pessoal nem erra mais o caminho quando se fala em audiência pública, já sabe de cor, porque vem direito.

Como o pessoal falou já, estamos aqui em defesa da moradia, dessas cinco mil moradias, Habitações de Interesse Social. É isto o que estamos defendendo aqui: essas moradias. Até agora, como eu sempre falo nas reuniões que eu faço com o pessoal sobre moradia, por enquanto, só vimos moradias de empresários, o Parque das Perdizes, mas nada de moradia para as pessoas de baixa renda. Foi rapidinho. Assim que se falou da Operação Urbana Água Branca, rapidinho começaram a construir os prédios do Parque das Perdizes, e a gente nem consegue passar na rua de carro, porque os seguranças já ficam olhando para a nossa cara, achando que nós somos ladrões por causa dos nossos carros populares. Então, a gente já se sente intimidado só de passar na rua, na região do Parque das Perdizes.

Por isso, estamos aqui em defesa da moradia de interesse social e também em defesa do terreno da CET, que é para construção de moradia popular e não shopping ou parque. O terreno é da Prefeitura e destinado à construção de moradias para as pessoas de baixa renda. Assim que aquele Prefeito amigo dos ricos, que abandonou a Prefeitura, assumiu, já se comunicou com os empresários amigos deles, e logo começaram a rever o plano da Operação Urbana Água Branca. Então, a gente sabe de onde está vindo isso aí. Até então,

ninguém falava em Revisão da Lei da Operação Urbana Água Branca, mas só foi o Doria assumir a Prefeitura para, juntamente com os empresários amigos dele, fazerem a Revisão da Lei de Operação Urbana Água Branca.

Por aí, vocês já veem qual é o Prefeito que está do lado do povo, que vai para a periferia. Eles querem que o pobre vá morar do outro lado do rio, na periferia. Mas nós temos direito, sim, de morar nesse perímetro da Operação Urbana Água Branca, temos direito morar no terreno da CET e temos direito de morar na Av. Marquês de São Vicente.

É isso que nós estamos reivindicando aqui. Vamos continuar a luta até o final e não vamos deixar essa Revisão da Lei da Operação Urbana Água Branca passar. Nós, do Movimento de Moradia da Zona Oeste e Noroeste somos contra essa Revisão da Lei da Operação Urbana Água Branca.

E viva a luta da moradia!

- Manifestações no recinto.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Donizete Fernandes.

O SR. DONIZETE FERNANDES – Primeiramente, boa noite a todos e a todas das zonas Oeste e Noroeste, Barra Funda, que lutam por moradia. Boa noite, Srs. Vereadores da Câmara Municipal aqui presentes representando a nossa cidade.

Pessoal, o que a gente quer falar aqui é um pequeno histórico. Este movimento que está aqui faz moradia com qualidade de vida. São 1.104 unidades que estão sendo feitas no Jaraguá; 600 na Vila Zatt, e agora vamos fazer, sim, na Av. Marquês de São Vicente, na Operação Urbana Água Branca.

- Manifestações no recinto.

O SR. DONIZETE FERNANDES – Falando bem claramente – e o Vereador que é de Pirituba sabe disso –, se nós não fizermos os prédios mais bonitos, nós vamos fazer as ocupações mais bonitas.

- Manifestações no recinto.

O SR. DONIZETE FERNANDES – É isso! E o Vereador que é de Pirituba sabe

disso. O subprefeito de lá quer tirar 500 barracos nossos do Sítio Jaraguá, mas não consegue. Se há dinheiro para construir 600 unidades, por que não começam a fazer? “Ah, por causa do Ministério Público”. Mas o Ministério Público não depende de voto, não; quem depende são vocês.

- Manifestações no recinto.

O SR. DONIZETE FERNANDES – Nós estamos com o conjunto Lidiane, do outro lado do rio, parado há quatro anos, assim como conjunto da Ponte dos Remédios, mas há dinheiro em caixa para fazer moradia. Então, comecem a fazer essas moradias. O representante da Prefeitura disse que primeiro tem que mudar o projeto. Mas mudar para dar para o mercado imobiliário? Tem gente aqui que não sabe, mas o mercado imobiliário já pegou o Parque Perdizes, que era uma área nossa. Era da Telesp, e fizeram um condomínio de rico lá. O mercado imobiliário torce para o Palmeiras e São Paulo ficar lá e não paga um centavo para a Prefeitura, então, nós conhecemos. Aliás, eu não sei se a Dona Terezinha está aqui, nós somos do tempo que a ocupação da favela do sapo era no metrô Barra Funda, aí nos expulsaram para ponte da Freguesia do Ó. Depois nos expulsaram para a ponte do Piqueri, então nós queremos a moradia, sim, com dignidade para favela do Sapo, para as ocupações aqui na Marquês de São Vicente. E, se vocês abaixarem o preço, não vão conseguir fazer as cinco mil moradias. A conta é tão fácil, então, vamos discutir e achar a melhor solução para moradias da população.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – Boa noite. Eu acho que a gente vai amadurecendo nessa relação, a importância de vocês estarem aqui, e de a gente estar acompanhando isso.

Verinha, hoje eu atendi um senhor de cabelo bem branco e ele disse que é do tempo em que você estava começando a trabalhar na área da habitação. É muito antigo, puxa vida. Todos aqui têm muita história na habitação. Nós estamos preocupados. Eu hoje estou na Comissão de Finanças, mas eu acompanho a Operação Água Branca, sou morador aqui do lado, também fui vítima e consegui fugir da enchente. Aquelas fotos que estão ali, meu

consultório era na esquina da Pompéia com a Turiassu. A água passava de dois metros dentro do consultório. Consegui fugir da esquina. Os problemas continuam. O José Armênio colocou uma situação muito interessante: a discussão do preço do Cepac hoje tem como concorrente uma situação que nós conseguimos, no Plano Diretor, na cidade de São Paulo, permitir a construção de quatro vezes, ou seja, bem maior, como nas operações urbanas, sem pagar o Cepac, pagando a outorga em 6% do território de São Paulo. Todos os eixos onde passam o corredor de ônibus, metrô, trem e nos terminais. Portanto, existe, sim, um concorrente da Operação Urbana Água Branca. E todas as operações.

Quando nós passamos esse valor para 1.400 reais, foi aqui neste auditório, o preço era de 700 e 800 e nós éramos acusados de que aqui do lado tinham apartamentos sendo vendidos a 18 mil reais o metro quadrado, que estava muito barato. Nós descobrimos que estava realmente muito barato naquela época. Nós vivíamos uma bolha, não sabíamos que estávamos naquela bolha, e foi lá na Câmara que nós mudamos esse valor de 700 e 800 para o dobro. Portanto, foi um coletivo que decidiu esse valor naquela época. O que nós não imaginávamos é que essa bolha ia estourar logo em seguida.

O fato é que hoje não está conseguindo vender e temos de achar uma solução, mas a solução passa exatamente pela mesma pergunta que foi feita aqui por quase todo mundo: quanto nós temos que arrecadar para poder pagar essa conta? O que é que nós estamos devendo? Nós estamos devendo cinco mil habitações de interesse social, está na lei; estamos devendo uma ponte, está na lei; estamos devendo...a Álvares Soares está lá, está na lei; estamos devendo outras obras, estamos devendo também a drenagem urbana de todo esse território e da área expandida onde for necessário. Portanto, nós temos uma dívida e temos de pagar e para isso nós temos de saber qual é o valor. Temos de discutir esse valor com vocês exaustivamente.

Outra situação que não pode ficar parada é que no coração dessa operação nós temos um negócio chamado Gleba Pompéia, que é uma enorme de uma área e que nós estamos castigando os proprietários com a situação de que eles não podem construir, pagam

um IPTU gigante e não tem uma regra clara para que possam resolver a sua situação, junto aos demais proprietários. Tem de ser tratado e vamos tentar encontrar dessa vez uma solução para isso.

Esse fator de equivalência, para todos os Vereadores que estão aqui, há realmente uma preocupação muito grande. Dependendo de como colocar o fator de equivalência, nós vamos ter um valor muito baixo do Cepac, aí a conta não fecha, nós ficamos sem adaptações. Prioridade, com certeza, é a habitação de interesse social e fazer fechar essa conta.

Por isso que eu acho que estamos verdes para continuar nesse processo. Temos de amadurecer muito mais, fazer mais contas, mais cálculos, para que a gente possa encontrar o valor mais perto do real e que a conta feche.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Vereador José Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Boa noite a todos e todas. Vou tentar – da mesma forma que no final da outra reunião eu tentei – construir uma proposta de tudo que escutei. Eu vou fazer o mesmo processo no dia de hoje por dois fatores: a gente viveu, no ano passado, um debate intenso de outra operação urbana, a Operação Urbana Água Espreada, e o que comandou a votação no plenário foi a garantia de que as habitações de interesse social, portanto, a moradia digna, assumisse o papel na operação urbana e me parece que o que vocês trazem aqui e trouxeram na quinta-feira da semana passada foi exatamente isso.

A primeira questão que eu quero colocar como proposta para vocês e para os colegas Vereadores, lembrando que aqui a gente tem menos de 10% dos Vereadores da Casa, mas importa a gente tirar daqui propostas que avancem. Estou trazendo para essa proposta algo que foi colocado pelo Vládir, que falou que deve ser retirada a tabela dinâmica. Eu estou propondo aqui que a gente retire a tabela dinâmica do projeto, porque isso protege o ingresso de recursos e, protegendo o ingresso de recursos, como está sendo reivindicado aqui, você tem um volume maior garantido na lei. Então, é a retirada da tabela dinâmica, conforme foi aqui demandado por um dos técnicos que trabalhou na operação.

Junto com ela, temos de trabalhar duas exigências que me parecem fundamentais: historicamente a habitação, e não é deste Governo, nem do Governo anterior, nem do anterior do anterior, em todos os governos que sucederam a habitação, não foi prioridade da operação urbana. O que é que a gente fez na Água Espraiada? A gente escreveu na lei que para liberar recursos para outras obras você tinha que cumprir um mínimo para a habitação.

Portanto, se vai gastar 100 milhões para drenagem, você vai ter que gastar um volume, naquela legislação que a gente aprovou, de 30% para habitação, portanto, a evolução dos investimentos na habitação passa a ser anual e não numa decisão discricionária do poder público. Isso vai garantir, a partir do ano subsequente à aprovação da lei, o ingresso proporcional de recursos para habitação que não vem caindo.

Terceiro ponto que me parece fundamental é, antes de liberar qualquer obra nova, porque interromper obra é muito perigoso, nós temos de realizar a porção de habitação que equilibra a operação urbana. Se nós tivemos até agora xis milhões investidos em todas as outras áreas que não a habitação, até chegar no mínimo 30% da habitação a gente não abrirá nenhuma outra frente de trabalho. Portanto, a habitação será protagonista na lei e na execução.

Por isso que, na semana passada, eu falei: acho importante a gente reunir para ter propostas que a gente possa sair sabendo que a nossa luta e esforço chegou a algum lugar. Caso contrário, a gente faz um discurso bonito, todo mundo gosta dele, mas, no dia seguinte, a gente volta para a estaca zero.

A quarta e última é anunciar que, de fato, a gente teve a Câmara como protagonista de dobrar o valor. E eu escutei do Vladir, que aquela época estava trabalhando dentro desse processo, que a Câmara errou. Eu vou dizer que a Câmara errou duas vezes: errou ao dobrar o valor sem os estudos, mas errou também ao colocar um conjunto de obras que não tinha condição de pagar. Portanto, a única coisa que a gente não tem ainda decidido, e acho que vale a nossa aplicação, é como reduzir as obras, em especial, no perímetro expandido, que nada tem a ver com habilitação. Aí a gente passa dar objetividade aos investimentos de

habitação no perímetro da operação e no perímetro expandido e, tudo aquilo que não é habitação, a gente não deixa no plano de obras. É isso, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Vereador Alfredinho.

O SR. ALFREDINHO – Boa noite pessoal, muito boa noite. Primeiro é o seguinte: a Câmara é o Poder Legislativo independente do Executivo. Não adianta o Prefeito mandar o projeto que ele não vai sair de lá, do jeito que S.Exa. quer, percebem.

Segundo, eu não tenho nenhum problema e nem rabo preso com mercado imobiliário, nem conheço ninguém do mercado imobiliário, portanto, eu não tenho a mínima preocupação com o mercado imobiliário. A minha preocupação está com as pessoas que eu sei que precisam, que são vocês da moradia. Que estão aqui desde o primeiro dia lutando e muitos estão há 30 anos e não têm uma casa para morar.

Outra coisa, nós estamos aqui debatendo o valor do Cepac e todo mundo acha que o Governo está propondo a proposta muito baixa, portanto, com essa proposta do Governo, o recurso que vai ser arrecadado vai ser pequeno, mas também não basta a gente se preocupar só com valor. Nós temos que nos preocupar também com a prioridade para moradia. Tem que estar escrito no projeto, porque, se não tiver escrito no projeto, não é lei, e se não tiver lei, não tem a garantia de que vai ser cumprido.

Eu sou Vereador de oposição, posso apresentar uma proposta de substitutivo, ou proposta de emenda, que possa vir a resolver o problema de vocês. Se eu não incluir essa proposta no projeto do Executivo, não vai passar. Sabe por que não vai passar? Por que são 55 Vereadores e, no dia que for votar o projeto, vocês vão para lá para vocês verem quais os que vão votar a favor do projeto do Executivo e quais os que não votam. Percebem.

Para mim e para a gente aqui negociar algo que seja bom para todos nós aqui, precisamos incluir qualquer coisa de substitutivo, ou emenda no projeto do Executivo, porque se não, na hora de votar, provavelmente vão ter nove do PT e dois do PSOL, onze, e precisa de 28 votos e daí não aprova. São 37, pois é verdade que a votação qualificada é que, na maioria, a votação é simples que são 28, que é a maioria simples, mas aqui são 37 por que é

gatilho do Plano Diretor.

Outra coisa, o Fundurb é quem pega a maior fatia de tudo isso aqui. Só que o Fundurb não é só para moradia, aliás, o Fundurb não prioriza a moradia, porque, se priorizasse... – e a Jupira falou que têm 600 milhões lá, em caixa – e porque aqui não estão fazendo moradia? O Fundurb tem um conselho e muitos de vocês participam desse Conselho. Quem participa do Conselho do Fundurb? Quem é do movimento aqui? Não tem ninguém que participa do Conselho do Fundurb? Mas tem gente dos movimentos no Conselho do Fundurb.

Tudo o que acontece no Fundurb é votado para a liberação de recursos e, muitas vezes, recursos que são votados lá vão para outros setores e não para moradia. Se tem 600 milhões, 200 milhões resolvia o problema de mais de 1.300 unidades habitacionais. Tem dois terrenos aqui próximos: o da antiga garagem da CMTC, da Rua do Bosque, se não me falha a memória, e o outro é da CET. São dois terrenos da Prefeitura que inclusive estão designados para o movimento e está lá parado. O da Rua do Bosque precisa fazer a descontaminação, porque lá foi usado muito produto químico, troca de óleo e precisa descontaminar, custa um pouco mais caro.

Portanto, Riva, vamos tentar aqui, no substitutivo do Governo, garantir algo que a gente fez com a Água Espraiada, com percentual definido do valor arrecadado exclusivamente para moradia. Em minha opinião isso é um avanço.

Lá na Água Espraiada foram garantidos 30%. Foi isso? Trinta por cento do é para ser arrecadado no Água Espraiada está garantido para moradia lá no projeto. Assim fica mais difícil de o Prefeito não cumprir. Portanto...

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Encerrando.

O SR. ALFREDINHO – Essa luta de vocês não termina agora. Vocês terão de acompanhar a votação na Câmara também.

Muito obrigado. (Palmas.)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Vereador Fabio Riva.

Quero informar que o Vereador Toninho Paiva, membro desta Comissão, Vereador

sempre presente em todas as audiências públicas, hoje ele não pôde vir por problemas de saúde. É importante dizer que o Vereador está em todas as audiências públicas e sessões da comissão permanente. Fique registrado nesta sessão.

O SR. FABIO RIVA – Pessoal, boa noite. Vou ser muito breve, até porque estou bastante afônico, mas queria apenas informar, como já foi dito pelo Vereador Police, agora pelo Vereador Alfredinho. A nossa luta também é por moradia, muitos aqui me conhecem e sabem da minha bandeira, do movimento ao qual pertencço. Ficamos muito felizes em saber que os movimentos, principalmente os de moradia, estão aqui organizados. Esse é o papel dos movimentos.

O nosso papel como legisladores é poder aprimorar e dar garantia principalmente para habitação de interesse social. Por que falo isso? Falo porque fui o relator do projeto da Operação Urbana Água Espreada, quando foram contemplados os 30% desse investimento. A cada realização do leilão investimento em habitação de interesse social. A vinculação 30%.

Lá no Água Espreada, com certeza, a conta vai fechar. A preocupação nossa aqui, como foi externado, é dar equilíbrio entre aquilo que vai ser arrecadado e o que vai ser investido em habitação de interesse social.

Então, o nosso trabalho aqui, o meu e de outros Vereadores, é garantir principalmente esse recurso para habitação de interesse social. Isso também, com certeza, vai ser o compromisso do Prefeito Bruno Covas.

Obrigado. (Palmas.)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Vereador Souza Santos, Relator do projeto.

O SR. SOUZA SANTOS – Obrigado.

Boa noite a todos e a todas. Presidente, agradeço aos representantes do Governo, a hora está avançada, 20h45min já. Todos aqui têm compromisso, levantam cedo amanhã para trabalhar e pegar o ônibus cedo.

Quero dizer em rápidas palavras que estamos atentos às propostas trazidas por

vocês, é importante que participem mesmo. Por isso, a audiência pública é para ouvir vocês. É importante, como o Vereador Alfredinho disse, que vocês estejam na Câmara no dia da votação, que continuem juntos e apresentem as propostas que vocês têm apresentado.

Quero dizer que vocês estão certos em tudo aquilo que defendem. Até porque são 30 anos de luta, 30 anos de labuta e o tempo está passando. O tempo urge. Daqui a pouco a gente não existe mais e o nosso trabalho fica por aí fora. Então há que se lutar mesmo, vocês estão certinhos.

Também observei aqui a urgência da construção do HIS, certamente o Vereador Fabio Riva, Líder do Governo, é sensível a essa questão. É um Vereador de Pirituba, foi colocado aqui pelo companheiro Donizeti, que já foi embora, também tem esse interesse e faz parte do movimento de moradia.

Sobre a Gleba Pompeia, tem alguma outra questão para que nós pudéssemos observar? Ou é só a Gleba Pompeia? *Ok.*

- Manifestação fora do microfone.

O SR. SOUZA SANTOS – *Ok.* Tá. Também a questão da tabela dinâmica, pontuada pelo Vereador Police Neto, importante dizer isso, do valor de Cecaps. Eu não sei se - aí a pergunta que faço a vocês - uns dizem que 300 é muito baixo, 700 está mediano, 1.400/1600, isso nós vamos conversar com vocês.

Eu trago aqui também a análise detalhada de algumas propostas de intervenção que nos chegou ao gabinete. Enfim, nós estamos compromissados em ouvir todos vocês.

Por último, Presidente, eu reconheço a relevância de tudo que foi colocado aqui, principalmente logo no início, a questão técnica trazida por aquelas duas senhoras que abriram a nossa audiência pública. Era isso, Presidente. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – *Ok,* gente! Olha, os Vereadores terminaram o pronunciamento deles. Um pouco mais de atenção, por favor. Eu sei que já está mais alta hora da noite, mas é rápido.

Agora vou passar aqui para o representante do Poder Executivo que vai falar.

Apenas vou deixar aqui uma questão que é importante esclarecer, às vezes nem nós conseguimos enxergar. Só para vocês lembrarem, atenção - o Vereador Police Neto falou que a Câmara errou, Vereador Paulo Frange falou -, em 2013, o Governo na época 2013 foi o Prefeito Haddad, mandou para Câmara Municipal um projeto cedo, valor mínimo para fins residenciais R\$ 700,00, do Cepac; e para fins não residenciais, R\$ 800,00.

Muito bem. A Câmara fez o quê? Porque entendeu que o valor é muito baixo, aquilo que se possa entender hoje, eu não estou entrando nem no mérito, eu vou perguntar para o representante do Governo. O que fez a Câmara? Ela falou: não, é muito baixo, vamos aumentar para arrecadar mais. Naquele momento do mercado imobiliário, porque depois se descobriu que era uma bolha. Não quero entrar em detalhe político aqui. Uma bolha.

E aí dos R\$ 700,00 para fins residenciais, a Câmara aprovou R\$ 1.400,00; dos R\$ 800,00 a Câmara aprovou R\$ 1.600,00. Agora, passados seis anos, o Governo está propondo que nós voltemos com os mesmos valores de 2013, ou seja, aquele valor original que o Governo de 2013 pôs de R\$ 700,00, o Governo está dizendo, hoje, nós queremos aquele mesmo valor de 2013.

Todo mundo entendeu né? R\$ 700,00 para fins residenciais e aquele que o Governo havia posto R\$ 800,00 e a Câmara disse: não, é R\$ 1.600,00, achava que podia vender e não vendeu, hoje, o Governo está propondo R\$ 800,00.

Então eu pergunto o seguinte: por que nós vamos voltar então com R\$ 700,00 e R\$ 800,00, de 2013? Não teve correção? O mercado não valorizou? É uma resposta importante para nós. Nós queremos saber por que está mantendo?

Porque tem gente que já falou aqui que é muito pouco não vamos arrecadar, tem de aumentar. Eu conversei com a Verinha, falei: vai lá e coloca mais proposta e menos discurso político, para a gente conseguir entender.

Agora estou falando: por que o Governo, hoje, quer o mesmo valor de 2013 original que propôs o ex-Prefeito Fernando Haddad? Ele que propôs R\$ 700,00 e R\$ 800,00. Nós falamos: não, R\$ 1.400,00 nós queremos e foi aprovada assim, agora o Governo falou nós não

vendemos, não entrou grana. Não vou nem entrar no mérito do que ele vai responder. O Governo vai responder o que foi colocando aqui.

Por que então, Sr. Armênio, Presidente da SP Urbanismo, que se propõe o mesmo valor de 2013? É isso. Ele vai falar e encerrar depois a audiência pública para dar seu pronunciamento, respostas tudo que foi colocado aqui.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Obrigado, Dalton.

Eu primeiro queria agradecer, antes de responder, eu queria agradecer a colaboração de todos vocês, o que me faz enxergar que, de fato, a Cidade está melhorando com a pressão de vocês, com...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Isso.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Estamos aqui na audiência, com o movimento de moradia, isso melhora a Cidade. É a presença de vocês que faz a Cidade melhorar.

Eu já tenho 59 anos e esta participação não é passada, não vi isso há 40 anos quando me formei, ou há 30 anos quando já estava trabalhando em levantamento de favela na Vila Brasilândia, eu não via essa organização. Então eu queria cumprimentar vocês pela organização do movimento, porque certamente é esta organização que vai fazer a Cidade melhorar. Primeiro esse cumprimento.

Sobre a última colocação do Vereador Dalton Silvano, a respeito do valor e por que não aplicar um reajuste? O valor do Cepac é fruto de estudos econômicos. O que eu quero dizer com isso? O estudo econômico considera, por exemplo, todos os concorrentes que estão vendendo o mesmo produto que é metro quadrado. Então isso entra numa análise histórica da Cidade e vê como que os fatores macroeconômicos que são a dinâmica da economia, se tem emprego, se não tem emprego, se a coisa está... se a economia do País está rolando, se não está rolando, tudo isso influencia.

Apenas quero dizer para vocês o seguinte: o metro quadrado de um apartamento do dito aí mercado imobiliário em vendas em São Paulo já chegou a R\$ 16.000,00, o metro quadrado, baixou para 10 mil, para 9 mil, para 8 mil. O metro quadrado da construção não necessariamente acompanha a inflação.

Durante cinco anos, fui presidente do IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil, que está sendo representado pela Laiza, muito bem. Tinha uma obra de habitação lá em frente, que o cara lançou, por 14 mil. Pergunta: vendeu? Não. Isso quando eu entrei para Presidente do IAB, quando eu saí ele tinha uma placa lá: Vende-se a R\$ 7.500,00. Por quê? Para tentar vender porque ele não estava conseguindo vender.

Então, Dalton, respondendo para você, o valor é...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - E para todo mundo.

O valor do Cepac acompanha o valor do metro quadrado que é vendido na Cidade. Se o metro quadrado estava a 14 e teve de ser vendido a 7, é porque só tinha gente para comprar por 7. Se o Cepac foi colocado, por alguma razão, em 2013, por vontade, até por boa intenção para gerar intervenções na operação urbana, foi colocado a R\$ 1.500,00 simplesmente não foi vendido a R\$ 1.500,00 e não vai ser vendido.

Aí eu vou falar sobre o segundo aspecto que talvez não tenha ficado muito claro aqui nas falas. Existem duas operações urbanas Água Branca não é uma. Existe a operação urbana chamada de outorga, que é essa que tem dinheiro bloqueado para fazer as 630 unidades habitacionais, para fazer a drenagem do Córrego da Água Preta e fazer a continuidade da Áureo de Moura Andrade, que vendeu e faturou o dinheiro que, como foi falado aqui, chega a R\$ 900 milhões.

O PL não está discutindo nada disso, isso está lá, e é capacidade, força ou fragilidade conseguirmos fazer essa intervenção. É para isso que estou há dois anos na gestão municipal para conseguir viabilizar, inclusive, essas intervenções. Quando eu estava no IAB, fiz o concurso do subsetor A1 junto à Prefeitura e agora eu estou lá para viabilizar esse concurso

no subsetor A1, na obra daí também.

Eu quero dizer para vocês o seguinte, a operação urbana, para não dar confusão, porque não me interessa confundir vocês, a operação que nós estamos discutindo é a operação do Cepac, é operação urbana consorciada que vende Cepac. É essa operação Urbana que nós estamos discutindo o valor.

O que foi feito na operação anterior, que tem R\$ 900,00, reajustado, para fazer as 630, que vamos fazer e eu tenho certeza que vamos, porque já tá indo edital para rua, da Cohab, para fazer a construção dessas 630, e estamos já pensando uma forma de viabilizar as outras. Aliás, nós vamos fazer 728. As outras 728, nós sim, vamos fazer também.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Olha eu posso te dizer pelo edital. O edital vai sair. Eu não sei, não tenho a data aqui para falar para você, mas ele certamente...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Também concordo com você que está demorando. Há dois anos não... Tem gente aí que está esperando há 30 anos.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Então eu estou há dois anos trabalhando para que, no caso específico, essas 630 se viabilizem. E estou aqui como técnico tentando esclarecer para vocês.

Agradeço a contribuição do Vladir que já trabalhou na Emurb, que colocou: sim, temos de discutir. Aí eu termino. O Executivo fez uma proposta, vocês aqui devem saber que existe o “boi de piranha”. O papel do Executivo é executar, é propor execução. Nós estamos propondo esse PL. Ele pode melhorar? Com certeza vai poder melhorar com a contribuição de vocês e espero que melhore.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Mas a intenção do PL é colocar a operação urbana dos Cepacs para rodar e para andar, para construir habitação social e a

infraestrutura urbana que o território precisa.

Eu agradeço a vocês a presença. Peço desculpas se não pude responder a todas as indagações, porque aí entra na limitação que todos temos no desenvolvimento das nossas funções, mas estou procurando acertar e estamos procurando acertar na São Paulo Urbanismo, na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e nesta gestão. Como foi dito construir a Cidade ultrapassa gestões. O que foi feito há seis anos, há 10 anos, está tentando ser corrigido agora.

Eu coloco para os Vereadores a proposta do PL que esta gestão ofereceu e a intenção desse projeto. Foi colocada aqui a questão do valor, foi colocada aqui a questão da Gleba Pompéia que é importante de ser enfrentada também e aí a gente vai ver, a partir daí, a discussão que a Câmara vai fazer. Agradeço a presença de todos de todas e recoloco a São Paulo Urbanismo à disposição para esclarecer qualquer questão para vocês.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Bom gente, só mais 30 segundos, por parte de vocês, apenas quero dar uma informação e, ao mesmo tempo, parabenizar os movimentos, agradecer a todos que vieram aqui, os Srs. Vereadores que estão empenhados em melhorar o projeto.

Nós temos o registro oficial da presença de 700 pessoas. Uma salva de palmas, porque foi uma grande mobilização. (Palmas) Foi uma grande mobilização, tirando aquelas pessoas que eventualmente não conseguiram passar o nome, coisa assim.

Então era isso que eu queria dizer, o movimento, a presença de vocês foi positiva. A explanação foi positiva, cada dia a gente vai aprimorando.

Não havendo nada a tratar, declaro encerrada a presente audiência pública, desejando uma boa noite a todos vocês e um bom descanso. (Palmas)

Muito obrigado pela presença.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **17507** DATA: **29/04/2019** FL: **41** DE 41
