



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO
PARTICIPATIVA**

PRESIDENTE: AURÉLIO NOMURA

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 25/09/2019

OBSERVAÇÕES:

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

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Declaro abertos os trabalhos da 14ª audiência pública que a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa realiza no ano de 2019.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo no endereço: www.saopaulo.sp.leg.br, *link* auditórios online.

A íntegra da transcrição desta audiência pública estará disponível ao público em geral no mesmo endereço, *link* Audiências Públicas, Registro Escrito.

Esta audiência tem por objetivo discutir os seguintes projetos de lei de autoria do Executivo: Projeto de Lei 381/2019, que aprova os melhoramentos públicos complementares do Plano Urbanístico Chucri Zaidan, em cumprimento ao artigo 21, da Lei 16.975, de 3 de setembro de 2018.

Também do Projeto de Lei 427/2019, que aprova o projeto de Intervenção Urbana para o Território do Arco Pinheiros, em atendimento ao inciso IV, do § 3º do artigo 76, da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE: cria a área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros.

Foi convidado para esta audiência o Sr. Fernanco Chucri, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano. Também foram indicados os representantes Sr. Leonardo Castro, Diretor de Desenvolvimento da SP Urbanismo; Rita Cássia Gonçalves, Coordenadora de Projetos Urbanos.

Informo que as pessoas que quiserem se inscrever para falar, podem procurar a nossa secretaria da Comissão. Cada um que quiser se pronunciar terá três minutos.

Chegou algum representante do Governo? (Pausa) São Paulo Urbanismo, presente. Sra. Rita Cássia Gonçalves? Vocês vão fazer alguma apresentação?

Vamos passar para a Sra. Rita Cássia Gonçalves, Coordenadora de Projetos Urbanos, que fará a apresentação dos dois projetos. Assim que ela terminar, as pessoas que se inscreverem na secretaria poderão fazer uso da palavra.

A SRA. RITA CÁSSIA GONÇALVES - Bom dia a todos. Estamos aqui para dar alguns esclarecimentos a respeito desse projeto de lei. Pode passar, por favor.

- O orador passa a se referir a imagens exibidas na tela de projeção.

A SRA. RITA CÁSSIA GONÇALVES - Em 2003, foi concluída a Licença Ambiental Prévia que permitiu a implementação da Operação Urbana Água Espreada.

Duas exigências dessa LAP mencionam a necessidade de fazer um Plano Complementar Urbanístico para todos os setores da operação urbana, com o objetivo específico de garantir a qualidade ambiental e o suporte viário às demandas oriundas do adensamento proposto.

Num outro item, havia a exigência também da elaboração de um Plano de Dimensionamento e Implementação do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos, com a finalidade de minimizar o desequilíbrio entre áreas públicas e privadas, verificada originalmente na área abrangida pela intervenção.

A gente tem de lembrar que a área era de origem industrial, com baixo adensamento populacional e que a proposta da Operação Urbana Água Espreada de adensamento populacional e construtivo demandava uma provisão de mais áreas públicas. Pode prosseguir.

Isso é uma situação à época existente. Hoje esse é um cenário que já foi transformado. Mas se identificou que dos 2,200 milhões de metros quadrados de lotes transformáveis, para essa quantidade de área de empreendimento, havia apenas 20% de áreas públicas correspondentes. Se a gente tomar como referência um plano de parcelamento presente, o montante exigido é de 40% de áreas públicas.

Está claro que a gente não conseguiria com esse projeto alcançar o montante hoje estabelecido pela legislação vigente, mas isso foi uma referência para as propostas de melhoramento viário e áreas verdes. Pode prosseguir.

Estes foram os melhoramentos contratados nas leis originais da Operação Urbana Água Espreada, Lei 13.206/2001, sua posterior alteração a Lei 15.416/2011, que é o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan e da construção das pontes Laguna e Itapaiuna, para dar maior condição de mobilidade para o sistema Marginal Pinheiros. Pode prosseguir.

Para atender essas exigências da LAP, em 2015, foi proposto um PL que está aí representado, com uma ampla proposta de alargamento de vias, essas indicadas nas linhas cheias, e de abertura de vias.

É importante lembrar que esse projeto foi elaborado já em 2013. Ao longo de diversas administrações ele não recebeu a forma de um projeto de lei encaminhado a esta Casa, ainda que os estudos técnicos tivessem sido feitos.

Vale lembrar também que esse plano, com essa fisionomia, ficou em consulta pública no *site* da São Paulo Urbanismo entre 2011 e 2015. Foi assim que nós conseguimos garantir que, mesmo sem um PL aprovado, alguns dos empreendimentos imobiliários propostos para essa região fizessem a reserva de áreas públicas necessárias ao projeto. Pode prosseguir.

Hoje, o que está em discussão é o PL 381/2019, já com uma proposta menos ambiciosa, mas ainda assim importantíssima para garantir as condições de mobilidade dessa região de adensamento. Então estão indicadas as áreas propostas para alargamento, abertura de vias e as áreas verdes que remanesceram.

É importante notar, como se tratava de uma área industrial, que esse viário visa dar uma suplementação ao viário existente para uma nova condição de aproveitamento desse território. Pode prosseguir.

Adicionalmente, isso não foi previsto no projeto em 2015, se propõe o prolongamento dessas ruas até a Chucri Zaidan, da Nicolau Barreto, da Álvaro Rodrigues e dessa outra terceira. Isso porque atualmente há uma exigência tanto do PDE quanto da Lei de Zoneamento de que as faces de quadra não tenham mais do que 300 de extensão. Além de tudo exige que, a cada 150 metros, se tenha uma oportunidade de transposição, pensando no deslocamento de pedestres por esses por esses territórios.

Então o que temos, em resumo: a lei de 2018 propõe um determinado conjunto de áreas verdes institucionais, que foram implantadas. Em vermelho, estão as áreas que foram retiradas do PL de 2015. Então temos o seguinte: 41% das áreas verdes propostas em 2015

foram suprimidas nesse PL. Dos melhoramentos viários, 54% foram suprimidas; remanesceram 46%. E as áreas institucionais foram preservadas. Esse é o cenário com que trabalhamos agora.

Esse plano de melhoramento, ainda que reduzido, permite uma condição de mobilidade interessante que liga as estações de trem existentes na marginal a certas estruturas importantes desse território, como vocês podem ver nessas rotas.

Há um plano também de sistema cicloviário, que, apesar dessa supressão, não é prejudicado pela proposta, ainda se mantém.

Em suma, é isso.

Tem outra questão que foi incluída nesse PL e que é importante que os senhores analisem.

Quando os estudos foram feitos em 2003, há que se considerar que o cenário de transformação que hoje observamos nesse território ainda não estava consolidado. Então a municipalidade dava um conjunto de incentivos aos empreendedores que doassem os terrenos necessários para implantar essas verdes e áreas públicas. Como essa lei, até o momento, ainda não apareceu, muitos empreendimentos foram edificados nessas áreas. Ainda que eles tenham mantido desocupadas aquelas áreas demandadas pelo plano de melhoramentos públicos. Então um aspecto importante desse PL, necessário que os senhores considerem, é a possibilidade de transferir o potencial construtivo das áreas que foram reservadas para os melhoramentos públicos em empreendimentos já edificados. Porque como esses empreendimentos não vão se beneficiar dos incentivos que essa lei propõe, para que a municipalidade receba essas áreas públicas, ela teria que promover a desapropriação. E a custos muitos elevados. Até porque aquele terreno seria valorizado pelo empreendimento edificado nesses anos. Então a nossa sugestão é que, para os casos em que essas áreas públicas estejam em terrenos que já tenham sido incorporados dentro dos incentivos dessa lei, possam ser transferidas para fora desse plano, de tal forma a desonerar a municipalidade dos custos de desapropriação. De toda forma, os senhores vão avaliar essas proposições. Mas é

isso que tínhamos a dizer a respeito desse projeto.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Esse primeiro projeto é o 381, né?

Então acho que abriríamos a discussão sobre o PL 381.

Há inscritos?

Ali tem um túnel, não é? Naquela parte lá.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Não foi terminado, né. Mas está cheio de água. Eu fui lá ver.

Bom, então está aberta a audiência ao PL 381.

Temos apenas o Sr. Mauro Alves da Silva inscrito, da Associação de Moradores e Comerciantes do Jabaquara.

O SR. MAURO ALVES DA SILVA – Mauro Alves da Silva, da Amojab – Associação de Moradores, Proprietários e Comerciantes do Jabaquara e da Operação Urbana.

Vereador, eu queria registrar a nossa crítica. Porque foi falando *en passant* do PL 722/2015, mas nós já nos manifestamos na audiência pública, naquela oportunidade, que isso era uma manipulação do Poder Público para retirar verba das moradias populares do Jabaquara e transferir para as áreas mais nobres. E agora está se comprovando com esse PL. Repare que esse PL não fala, em nenhum momento, em moradia popular e na obrigatoriedade de construir de 10 a 30% de moradia popular. Então tiraram 250 mil metros quadrados de potencial construtivo do Jabaquara e transferiram para a Chucre Zaidan, Berrini e região de Pinheiros. Então essa já é a primeira questão.

Outra questão grave que temos que prestar atenção é sobre a palavra “doação”. Ela é enganosa, porque a pessoa está doando para si mesma, porque ela doa para a municipalidade, mas é um benefício que resulta num aumento patrimonial do seu empreendimentos.

Outra coisa para a qual eu queria chamar a atenção: a Casa aqui não está atenta

ao que está acontecendo nessa Operação Urbana Água Espreada. O Vereador citou que tem um túnel ali. Então tem que tomar cuidado com essa questão dos túneis, porque essa Operação Urbana Água Espreada já é objeto da Força-Tarefa da Lava Jato. Em 2018, foi feita uma delação premiada das construtoras, dizendo que havia um cartel que sobretaxou a operação em 700 milhões. E o Ministério Público simplesmente deu uma multa de sete milhões para as empresas realizarem as obras em dez anos.

Por que eu estou chamando a atenção até do Vereador Donato, que acabou de chegar? Porque a Operação Urbana tem um conselho gestor de 19 pessoas, mas não tem representantes dos proprietários, nem moradores do Jabaquara, e muito menos dos comerciantes. Então se abandonou as obras no Jabaquara, priorizando-se obras na Berrini, no Brooklin e em Pinheiros.

E para chamar a atenção para a questão do túnel. Vocês têm que lembrar que não foi abandonada a proposta do túnel de três bilhões, que ainda continua em vigor. Então a minha sugestão, Vereador Reis, é que a Comissão de Constituição e Justiça, dentro do possível, convide o Promotor Silvio Marques, que é do Ministério Público, que é quem está coordenando essa questão da delação, para verificar onde está o dinheiro, porque a municipalidade doou 300 milhões para o Metrô terminar a obra do monotrilho, que era para 2014. O Metrô pegou essa verga, usou sabe-se lá quando, e paralisou as obras. Então a operação urbana era uma operação para reurbanizar as áreas mais pobres, principalmente Jabaquara e Americanópolis. Abandonou-se essa proposta, e agora está arrecadando dinheiro para fazer obras que estão beneficiando as regiões mais nobres, abandonando as moradias populares no Jabaquara e em Americanópolis. Então essa é a nossa crítica à situação.

Vou deixar com a Comissão um documento chamado *Onde foi parar o dinheiro da Operação Urbana Água Espreada*, para mostrar que existe aqui nesta Casa um pedido de CPU da Operação Urbana Água Espreada, e está engavetada em algum lugar. Então a nossa campanha agora é para instalar essa CPI, até para ver quem é que está pagando, quem é que está sendo beneficiado com esses empreendimentos, a despeito da população mais carente do

Jabaquara e Americanópolis.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Muito obrigado, Sr. Mauro Alves da Silva; falando em nome da Associação dos Moradores e Comerciantes do Jabaquara.

Presente o Vereador Donato, a quem passo a palavra.

O SR. ANTONIO DONATO – Bom dia. Eu vim para esta audiência por algumas questões. A primeira delas para entender o processo.

Tivemos, ano passado, um debate sobre a questão da Água Espraiada, sobre a desvinculação do Cepac para o Setor Jabaquara, ou, enfim, liberado para outros setores, e por que fomos a favor desse processo? Porque, hoje, a operação urbana tem cerca de 150 milhões em caixa. E ainda tem um monte de obras de habitação de interesse social para serem feitas. E com a desvinculação, se permitia fazer um novo leilão.

Eu não entendo. Eu escuto falar que a SPUrbanismo vai soltar um leilão da Operação Faria Lima. Mas a Operação Faria Lima tem 600 milhões em caixa, não tem a premência dos recursos que a Operação Urbana Água Espraiada tem, com várias obras, inclusive, em andamento, que não terão mais dinheiro daqui a pouco. Obras de habitação de interesse social.

Esse é o nosso foco. Então, a gente aprovou em agosto do ano passado. Faz mais de um ano essa possibilidade de os Cepacs serem leiloados em outros setores, o estoque que era do setor Jabaquara; e, até agora, eu não vejo nenhuma providência, para que haja o leilão de Cepacs da Água Espraiada, que me parece ser premente, pelo problema dos recursos, para Habitação de Interesse Social.

Se o mercado imobiliário tem mais interesse na Faria Lima, eu acho que o Poder Público não tem que se pautar pelo mercado imobiliário, mas pelo interesse público. Não sou contra fazer leilão na Faria Lima, se há estoque que se faça, mas o Poder Público tem que estabelecer suas prioridades, e me parece claro que a prioridade é a Operação Urbana Água Espraiada, porque vai se acabar com o recurso que existe. Não vou entrar no debate de onde

se gastou o recurso. Não vai se acabar com o recurso que existe. Então, essa é a minha primeira colocação.

O projeto está aqui. Eu não tenho nada contra o espírito do projeto, até porque é uma determinação do licenciamento ambiental da operação, que haja um alinhamento viário definido, um plano de alinhamento viário. A Câmara considerou exagerado o plano que veio para cá, porque havia um número de desapropriações absurdas. Isso iria consumir o dinheiro da operação, mais uma vez; e agora tem um plano mais modesto. Então, me parece ser, à primeira vista, adequado.

O que eu não consegui entender aqui? Eu queria que os representantes da São Paulo Urbanismo pudessem me explicar é sobre o artigo 2º, se não me engano, no parágrafo 1º, em seu inciso I, que fala da transferência de potencial construtivo daquilo que for doado. Eu queria entender qual é o embasamento legal e onde se baseia essa possibilidade, porque eu não tinha ouvido ainda sobre essa possibilidade de transferência do potencial construtivo daquilo que foi doado. Se o empreendedor está doando, se tem interesse em doar é porque vai fazer uma rua, vai ter mais uma frente, vai ter um interesse objetivo. Ninguém vai doar sem interesse objetivo. Além desse interesse objetivo que ele tem, vai ter a possibilidade de transferir o potencial construtivo para outra área. É isso? Então, gostaria que fosse explicado esse aspecto aqui do parágrafo 1º, em seu inciso I, do artigo 2º, se não me engano.

De resto, quanto ao projeto em si, eu acho que ele não tem problema, a não ser esse parágrafo, que eu gostaria de entender melhor, mas o problema principal é que nós aprovamos uma lei há mais de um ano e, na prática, não teve efeito, porque o leilão de Cepacs que deveria ser feito, não foi feito; e eu não sei que providência está sendo tomada. Só escuto falar em leilão da Faria Lima, mas da Água Espraiada eu não escuto nada.

Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Tem a palavra a Sra. Rita de Cássia.

A SRA. RITA DE CÁSSIA – O meu trabalho, o trabalho da equipe que desenvolve esses projeto é o de planejamento urbano. Isso significa que, nas nossas propostas, nem

sempre a gente tem, em mira, a sua implantação imediata. Toda vez que a gente faz um plano de alinhamento viário, é uma proposta de reserva de áreas públicas, cuja implantação pode demorar 20 ou 30 anos. Há o tempo de a Cidade acomodar essa proposta. É essencial, e eu acho que a gente tem tido receptividade da Câmara, na compreensão da importância de se fazer essa reserva de áreas públicas., ainda que elas passem, por vezes, décadas sem serem implantadas. É uma forma de a Cidade se precaver de transformações futuras.

Em relação ao questionamento do Vereador Donato, o que a gente teria a esclarecer? Esse plano começou a ser desenvolvido em 2003. Na época, imaginava-se que, num tempo curto, viria um projeto de lei que oferecesse ao empreendedores imobiliários aqueles incentivos trazidos no projeto de hoje para transformação desses lotes, de tal forma que a Prefeitura receberia aquelas terras em doação em troca de potencial construtivo, esse tipo de coisa.

Ocorre que, ao longo desses anos, muitos desses empreendimentos foram edificados e as áreas demandadas para implantação desses melhoramentos viários foram reservadas nesse empreendimento, só que elas continuam sendo de propriedade privada. Para que a Prefeitura possa implantar os melhoramentos viários previstos, ocupando essas áreas que já foram incorporadas, teria que haver uma desapropriação dessas áreas, e a um custo aumentando, até por conta daquele empreendimento que valoriza essa faixa de terreno.

Então, um entendimento da área técnica seria o seguinte, que a possibilidade de transferência deveria estar restrita àqueles imóveis que já foram edificados, que já se transformaram, por força da lei, e tenham áreas necessárias à implantação dos melhoramentos viários aprovados por esse projeto. Então, seria uma forma de a municipalidade entrar na posse desses imóveis, a custos mais reduzidos, e viabilizada por conta da transferência desse potencial construtivo, porque, de outra maneira, para que esses melhoramentos sejam implantados e que a gente receba áreas que já sofreram processo de incorporação, parece-nos que o custo de desapropriação seria muito aumentado.

Talvez não se deva deixar essa possibilidade aberta a todos os imóveis, mas

exclusivamente àqueles que já tenham sido objeto de incorporação.

O Plano Diretor determina essa possibilidade, o caso de implantação de corredores de ônibus. Por similaridade, por ser uma exigência da LAP, que o Poder Público faça a implantação desses melhoramentos públicos, há um interesse público na implantação desse plano de melhoramentos. Seria uma situação, a nosso ver, equiparável àquela demanda do Plano Diretor. Por similaridade, autorizar-se-ia a transferência de potencial construtivo dessas áreas verdes e áreas demandadas por melhoramentos viários, desde que não fosse possível ao proprietário daquele terreno se utilizar dos incentivos que a lei traz, porque ele já empreendeu e já pagou a totalidade da contrapartida exigida nos termos da operação urbana centro.

Então, a municipalidade, para entrar na posse dessas áreas de terreno, teria que promover a desapropriação, a nosso ver, a custos muito mais elevados do que aconteceria se a gente tivesse feito isso em 2003.

Então, essa é a justificativa. Trata-se de uma intervenção de interesse público. Pode representar uma diminuição de custos para a municipalidade. Enfim, estaríamos atendendo a uma demanda da LAP.

Sobre o leilão, não. A nossa área é de planejamento. Talvez a área econômica possa falar sobre isso.

A SRA. ROSA MIRALDO – Meu nome é Rosa Miraldo. Sou arquiteta da diretoria de gestão das operações urbanas. Com respeito à questão dos leilões da Operação Urbana Água Espreada, que foram ensejados pela aprovação do PL 722/2018, a gente está atualizando o prospecto da Operação Urbana Água Espreada, porque a última atualização que houve foi em 2012. Ele está próximo defasado em, pelo menos, sete anos. Essa atualização já está em processamento, bem como estudo de viabilidade econômica, de modo que essas ações estão sendo empreendidas pela Diretoria de Gestão das Operações Urbanas com vistas à colocação do prospecto para análise na CVM, tão logo a gente consiga ultimar essa adequação técnica necessária pela defasagem de tempo ocorrida.

Na verdade, a gente está correndo contra o tempo. Como o senhor bem colocou, pela necessidade de recursos que essa Operação Urbana demanda, a gente sempre esteve na expectativa. Quando o PL foi trazido para esta Casa, em 2015, a gente já necessitava que houvesse uma sinalização das questões que foram trazidas e aprovadas pelo PL, que acabou acontecendo só em 2018. Agora a gente está ultimando realmente os esforços sem uma data prevista, mas trabalhando nisso diariamente para que rapidamente a gente consiga essa atualização.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Tem mais algum inscrito?

O SR. EDUARDO CARVALHO – Eu sou um consultor que trabalha com empreendimentos ligados a Operação Urbana Água Espreada, e também a transferência de potencial construtivo. E discordo da proposta que a SP Urbanismo traz de achar que a transferência de potencial construtivo viabilizaria na Operação Urbana Água Espreada, pois tenho feito muitas contas em transferência de potencial construtivo de outros lugares e especificamente, já fiz alguns exercícios em cima dos terrenos que poderiam ser transferidos da Operação Urbana Água Espreada, e seria muito mais caro para a municipalidade, já que tiraria recursos do Fundurb, que são dedicados para HIS.

Então, na minha opinião, não viabiliza a transferência de potencial construtivo como alternativa para a Operação Urbana Água Espreada, pois seria mais caro para a municipalidade.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Não há oradores inscritos. Está encerrada a audiência pública ao PL 381. Está aberta a audiência pública ao PL 427/19. A Sra. Ana Barros, Arquiteta, fará a apresentação a respeito deste PL.

A SRA. ANA BARROS – Bom dia a todos. Sou Arquiteta e também trabalho na área de desenvolvimento e de planejamento urbano da São Paulo Urbanismo e vou apresentar o projeto de intervenção do Arco Pinheiros, cuja apresentação é um pouco mais extensa do que a do Sr. Chucre, porque é um projeto que tem o seu início. O Sr. Chucre faz parte da

Operação Urbana Água Espreada, que tem muitos anos; então, vai ser mais extensa, mas é uma apresentação completa e acho que para entendimento é importante.

Para quem não conhece, o perímetro do Arco Pinheiros abrange o extremo oeste do rio Pinheiros, onde ele encontra com o rio Tietê, os dois rios mais importantes da cidade de São Paulo; e ele abarca o território da Cidade Universitária, o território do Jaguaré, a área industrial do Jaguaré, ali no limite de Osasco. Atravessando o rio, ele pega toda a região do Ceagesp, uma parte do Leopoldina, um território da Humaitá, ali perto da Ponte dos Remédios; e pega o início da Lapa.

- A oradora passa a se referir a imagens exibidas na tela de projeção.

A SRA. ANA BARROS – A origem deste projeto é a macro área de estruturação metropolitana, no subsetor da Orla Ferroviária e Fluvial, e é o último setor da Orla Ferroviária e Fluvial a ser estudado. É o artigo 76, o parágrafo III, que determina que o Executivo do Plano Diretor tem que desenvolver um plano para esse território, definindo regras parâmetros e instrumentos para sua transformação.

Nós partimos de um diagnóstico, que foi todo desenvolvido no rito do Decreto 56.901, que determina o procedimento de elaboração de um projeto de intervenção urbana. O diagnóstico foi colocado em consulta pública e o projeto se iniciou em maio de 2018, sendo enviado pelo Executivo a esta Casa, em julho de 2019.

Este é o nosso território, ele tem 1.500 hectares, tem uma população de 48.300 habitantes, tem 90 mil empregos; 90% dos usos são não residenciais, isso demonstra baixa densidade. Desses 8% de usos residenciais, 2% são favelas e núcleos, sendo que há 9.000 domicílios em áreas de favela e núcleo. Se a gente pensar em três moradores por cada domicílio, mais de 50% da população da população desse território mora em favelas e núcleos.

Ele abrange trechos da Subprefeitura da Lapa, distritos de Leopoldina e Jaguaré; e da Subprefeitura do Butantã, parte do território do Butantã. Como eu já falei, nós temos uma densidade populacional muito baixa que a gente pode ver nos territórios mais claros, onde se tem o menor número de habitantes; e nos territórios mais escuros, é onde mora mais gente,

que são os territórios que correspondem às favelas e núcleos.

Houve um crescimento significativo, de 2000 a 2010, que é aquela curva amarela que nos vemos à esquerda, mas ainda a densidade é muito baixa. Nós temos, no mínimo, 20 assentamentos precários identificados em todo o território. Nós temos diversos lançamentos imobiliários que, como eu falei, nos anos de 2000 a 2010, tendo uma queda em função de crise econômica, todo o desenvolvimento a partir de 2010.

O que é significativo nesse território, em questão do uso do solo, é que se tem primeiro o Ceagesp, uma central de abastecimento muito importante para toda a macro metrópole; tem áreas industriais com empresas, principalmente do ramo químico e de alimento, que tem alto valor agregado nos seus produtos, com faixas de salários muito importantes para a produção da Cidade. Então é esse o cenário em questão de atividade, e baixíssimo uso residencial, tanto que a gente só destacou os comércios, serviços e indústria mais importantes.

Estou indo bem rápido no diagnóstico porque, como eu falei, a apresentação é extensa e quero que todos tenham uma visão do território para eu apresentar a proposta.

Nós temos vias estruturais e coletoras; mas, mesmo assim, a gente vê uma desarticulação do território com o entorno da Cidade. Isso nos leva a identificar que o número de viagens de automóvel, táxis – podem ver pelo gráfico – e de ônibus, no transporte público, são significativas dentro do território. Mas, em relação à Cidade, não há um descolamento. O descolamento que há em relação à Cidade é o número de viagens de trem, ou seja, tem uma linha de trem muito importante que passa nesse território, que é a Linha 09, mas ele é desconectado das vias coletoras estruturais da Cidade.

O que a gente identificou é que, mesmo tendo um transporte no território de alta capacidade, a acessibilidade interna é muito penosa. Então, para quem conhece o território industrial do Jaguaré, que é do lado da Estação Presidente Altino, e quer atingir a Estação da Ceasa, da CPTM, que é do outro lado do rio, numa linha reta, anda 4,2 km em 51 minutos; porque ele tem que ir até a Ponte do Jaguaré, atravessar a Ponte do Jaguaré, andar toda a Marginal até a estação Ceasa. A mesma coisa a gente também pode ver para outros destinos,

quem está na Gastão Vidigal e quer chegar na área do Jaguaré também tem que atravessar e você acaba gostando quase uma hora de caminhada. Quem está no parque Villa Lobos, que está fora do perímetro, mas é lindeiro e quer chegar a até a cidade Universitária tem que caminhar 34 minutos devido à falta de acessibilidade interna ao perímetro.

Em relação às áreas verdes, você tem áreas verdes significativas, como eu falei, ela é lindeira ao Villa Lobos, internamente ela tem o Parque Vilas Boas, tem todo o território da Cidade Universitária, mas é uma área verde muito mal distribuída. Então, você tem territórios próximos ao Ceasa, Jardim Humaitá, que não tem nenhuma área verde e isso gera varias zonas de calor, ilhas de calor no território.

Por fim, a parte de drenagem, que estamos no encontro dos dois rios, temos uma série de alagamentos e pontos de inundação que deverão ser tratados para desenvolvimento do projeto. Esse diagnóstico é para mostrar quais as ações que estão previstas nesse projeto que irão solucionar, mitigar esses problemas, que estão apresentados.

Partimos da classificação por zonas definidas pela lei de uso e ocupação do solo, onde vocês podem ver que há grandes extensões de áreas marcadas como zona especial de ocupação especiais, as ZOIs eu destaco o CEAGESP na Leopoldina, a Cidade Universitária, junto à Av. Jaguaré uma garagem de ônibus, também temos garagem na área roxa de Presidente Altino e temos territórios de ZEIs. Temos a favela São Remo, o morro do Jaguaré, o Jardim Humaitá, na curva do Rio próximo à Presidente Altino. O que vemos nesse território são áreas significativas de ZDE junto ao Jaguaré, Zona de Desenvolvimento Econômico, que são antigas áreas industriais que no zoneamento pretérito já iniciaram um processo de transformação. As zonas industriais em roxo, principalmente no Jaguaré, e próximo a Humaitá e as zonas de estruturação de transformação junto às áreas de transporte. Então a gente tem um marrom mais escuro, onde temos a ZEM, próximo as estações, e, ao longo da Avenida Gastão Vidigal, onde está previsto implantar um corredor de ônibus, temos a ZEIP.

Apresentei um diagnóstico breve e vamos então agora apresentar um projeto de lei. Como eu falei, esse projeto foi desenvolvido na São Paulo urbanismo, com a participação de

diversas Secretarias, seguimos todo o rito do PIU, colocamos em consulta pública um diagnóstico, um programa de interesse público, aprovado esse projeto pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, começamos a desenvolver o PIU, projeto de intervenção urbana. Todas as propostas foram colocadas em consulta pública, fizemos audiências no local, conversamos com a comunidade, encaminhamos ao Executivo, que encaminhou a esta Casa.

Um projeto de lei é composto por sete capítulos, onde temos as disposições gerais, as regras de uso e ocupação do solo, como determina o PDE, que temos que definir. O programa de intervenções, que deverá ser implantado com os recursos auferidos através de outorga onerosa, um programa de gestão onde temos a participação democrática, o território do PIU Leopoldina, e aí eu faço um breve comentário que vocês vão ver que dentro desse território está inserido o PIU Leopoldina, que é um projeto de lei que já passou aqui na Câmara, está em tramitação, já passou nesta Comissão especificamente na semana passada, mas ele tem que abordar porque ele tem um percurso a ser aprovado, ou não, dentro do rito processual. E, por fim, as disposições finais e transitórias.

Temos os mapas e quadros. O que são as disposições gerais do arco Pinheiros? Qual é o objetivo geral? O conceito? Que o PIU, o projeto de intervenção urbana consiga reequilibrar as dinâmicas urbanas, aproximando emprego e moradia, renovando os usos e integrando a cidade e os recursos naturais com qualidade de vida, garantindo uma qualidade de vida, garantindo a permanência das atividades produtivas e o desenvolvimento de outras atividades, que tenham uma responsabilidade ambiental e um respeito, o princípio da democracia e da inclusão. Esse é o nosso perímetro, como eu já falei, o PIU determina a criação de uma área de intervenção urbana, o MAIU, arco Pinheiros. Nesse caso nós não temos perímetro expandido porque vimos que o Programa e os recursos auferidos têm que abarcar, mitigar, todos os problemas que já são existentes nesse território. O que a gente destaca nesse território, além do encontro dos rios, é a sua localização, em relação à macrometrópole Paulista. O ponto do arco Pinheiros é uma das extremidades do vértice da articulação com eixos produtivos: Campinas, Sorocaba, Jundiaí e o PIU arco Pinheiros.

É nesse território que chegam as rodovias: Castelo Branco, Bandeirantes, Anhanguera, Raposo Tavares, então é um território muito importante de chegada e saída da produção do estado e do município. Isso se destaca, é complementado, pelos usos ali que se encontram. São territórios onde eu tenho primeiro um entreposto, CEAGESP que a gente sabe da importância dele na cidade. A gente tem as indústrias, que a parte produtiva, e temos na USP uma vocação muito importante de pesquisa. temos o IPT, o núcleo do parque tecnológico próximo da USP e da Politécnica, temos o Instituto de Pesquisa Energéticas e Nucleares, nós temos o Instituto Butantã, muito importante na produção de vacinas. O que isso nos mostra? Que nós temos terreno, toda a produção científica, e nós temos a produção industrial. Isso começa a nos mostrar qual é a vocação desse território. Esse é um território de inovação para a cidade de São Paulo.

O nosso papel aqui é um subsetor do setor da MEI. Então, nós temos todo uma articulação. A gente analisa, temos o arco Pinheiros, ele traz um programa de transformação dentro da MEI, ele institui o instrumento urbanístico que é a IU, que vai estruturar o projeto e ele trabalha numa quarta escala, que são os perímetros especiais, que vamos destacando ao longo da apresentação. Ele parte dos objetivos gerais de direito à moradia, qualificação dos sistemas ambientais de ambiente urbano, direcionar os investimentos para racionalizar a infraestrutura, qualificar as condições de mobilidade e acessibilidade, integração das margens do rio, com ênfase, como eu falei, no território de inovação, ciência e tecnologia e a importância da gestão democrática e da participação social, ao longo de todos os processos, desde a elaboração do PL até a implementação do projeto. Partindo das regras de uso e ocupação do solo, o que é que a gente faz? Sobre o zoneamento, olhando proximamente o território e identificando os problemas e o desejo da transformação, fazemos uma sobre camada de parâmetros urbanísticos, onde a gente identifica as áreas que tem maior potencial de transformação, onde você tem outras áreas que devem ser preservadas, que não devem ser transformadas. Então você tem índices menores de adensamento e outras áreas que têm de fazer essa acomodação do território nesse processo.

Outras áreas que não têm algumas atividades que gostaríamos e aí apoiados no projeto de intervenções fazemos os eixos estratégicos que vão atrair atividades específicas. O que quero destacar é que este zoom sobre o zoneamento e alteração de parâmetros está apoiado no Programa de Intervenções. Enquanto o zoneamento trabalha com a intervenção posta, com a estrutura posta de infraestrutura, nas nossas camadas de transformação, qualificação e preservação trabalha sobre uma infraestrutura proposta.

Identificamos todas as ZEIS que têm no território, todas as favelas, que deverão fazer parte do programa de atendimento deste projeto. Então são todas listadas e identificadas e aí começamos a falar. Então, por exemplo, vou me ater a alguns trechos, no Jaguaré, hoje é uma ZDE. Propomos uma área de qualificação no seu território como um todo, mas sentimos a necessidade de desenvolver uma centralidade nesse território apoiada no corredor de ônibus que será implantado no Jaguaré. Então nas quadras centrais propusemos a criação de uma centralidade capaz de absorver um adensamento maior e capaz de criar uma centralidade onde se tenham usos mistos diversificados que atendam as necessidades do bairro, como uso comercial mais próximo da população.

Tudo isso porque sabemos que hoje tanto a Cidade Universitária como esse território têm problemas seriíssimos desse uso de âmbito local do comércio. Então os eixos estratégicos promovem a faixa da ativa, promovem esse comércio de âmbito local. E ainda incentivamos a destinação de áreas verdes que possam receber alamedas e boulevards para melhorar o problema ambiental principalmente de ilhas de calor nessas áreas industriais de grandes lotes, grandes glebas que deverão ser parceladas ao longo do processo de transformação.

Quero fazer um destaque, como já falei na apresentação das zonas de ocupação especial, que são significativas nesse território. E aí já apresentamos alguns parâmetros para essas zonas de tal forma que elas acolham aquelas camadas de que falei, sobre camadas de qualificação, preservação e transformação. Sabemos que a USP, a Cidade Universitária, tem uma qualidade ambiental, uma importância na Cidade. Então os parâmetros que o PIU Arco

Pinheiros traz são de transformação e praticamente não haverá transformação, porque acolhe a área construída no território. Então temos um coeficiente de meio proposto, um gabarito de 28 metros que acolhe toda a infraestrutura que já existe na Cidade Universitária.

Para as garagens de ônibus que estão nesse território também damos parâmetros de transformação, que é um Q3. Para o Centro de Detenção Provisória, que vocês identificam ali junto à linha férrea, o número quatro, também damos parâmetros de um P3, porque sabemos do problema de acesso. Então se algum dia o centro de detenção for transferido desse território, não tem como edificar sem melhorar a acessibilidade, então tem um parâmetro e está numa área lindeira ao Rio, ambiental, numa PP, então tem um parâmetro de menos incentivo de transformação.

Vamos falar um pouco do CEAGESP. Inserido na lei do zoneamento existe um artigo que caso a transferência do CEAGESP ocorra para um território dentro do Município de São Paulo, já define o potencial construtivo que é de 1 milhão 150 mil metros quadrados, que correspondem a um CA4, sobre o território líquido da Central de Abastecimento. Território líquido é aquele que ao se parcelar já destina as áreas públicas de acordo com os 40% determinados na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo e o CA4 é aplicado sobre a área remanescente.

Nossa preocupação dentro desse projeto é que caso ocorra a transformação - ele é o projeto estratégico um – desse território, ele não pode se transformar desarticulado do projeto do Arco Pinheiros. Então o Arco Pinheiros traz as diretrizes principais para a transformação desse território, que são a interligação das vias, da Rua Othão, rua importante que vai chegar ao Jardim Humaitá e deverá se prolongar dentro do território do CEAGESP; o prolongamento das vias propostas dentro do PIU Vila Leopoldina também deverá ocorrer dentro do CEAGESP; prolongamento das outras vias que ligam a Gastão Vidigal, principalmente ligando com o eixo da CPTM, da Estação CEAGESP, onde há previsão de implantação de um terminal de ônibus da São Paulo Transporte, então esse é um eixo importante de conexão do bairro melhorando toda aquela acessibilidade.

E um último eixo que trazemos é a ligação da Gastão por todo o território do CEAGESP até a construção de uma nova ponte que integra junto com o território ali da Favela Jaguaré, na José Maria da Silva, uma nova ponte que estará dentro da contrapartida do entreposto. Também definimos as áreas verdes mínimas, onde devem se localizar, para que se tenha um projeto integrado.

Adiantei o CEAGESP, mas não podemos olhar o projeto de transformação desse território independente do Arco Pinheiros. Como falei, o papel de inovação do Arco Pinheiros dentro do território de inovação da Cidade, propõe projetos estratégicos que são esses destacados no território que ao se transformarem vão vincular a atividade a uma transformação territorial. E através da transformação desses projetos estratégicos é que haverá uma integração não só da atividade de desenvolvimento econômico, mas também de uma integração física. Um dos grandes problemas desse território são as barreiras representadas pela ferrovia e pela ausência de viário e pelo Rio. Então vemos a posição deles que fazem a integração não só física, mas também de atividade.

Essas são as contrapartidas que definimos dentro do PIU Arco Pinheiros para o CEAGESP. E também definimos que a transformação da área lindeira à ferrovia, defronte ao CEAGESP possa ser integrada dentro do projeto. Volto a reforçar o que falei da integração física e a integração do desenvolvimento econômico. O que é importante no CEAGESP é que o projeto define a necessidade de implantação de um distrito de inovação. Se esse parcelamento, a transformação desse território, implantar o distrito de inovação dentro das diretrizes fixadas pelo PIU, ele poderá ser regulamentado somente por um decreto. Caso isso não ocorra deverá ser elaborado um PIU específico e será objeto de uma lei específica a ser encaminhada a esta Casa. Então existe uma condicionante para a sua transformação.

E a cota de solidariedade resultante da transformação do CEAGESP, 10% da área doada deverá ocorrer dentro do território do CEAGESP garantindo terrenos para atendimento à população da área do Arco Pinheiros. Sobre a cota de solidariedade também, dentro do Arco Pinheiros, para todos os demais empreendimentos em transformação, caso a opção seja de

doar terrenos, deverá ser dentro do território do Arco Pinheiros.

Outro projeto estratégico que faço destaque é o Núcleo Parque Tecnológico, que é um embrião da ZDE, que o zoneamento já trouxe. A lei de uso e ocupação do solo já definiu, e estamos delimitando o projeto estratégico porque contempla terrenos do Governo do Estado e terrenos da Universidade de São Paulo. Juntos podem implantar o coração do parque tecnológico que já desenvolva esta atividade de inovação associada a outros usos e também a habitação para o desenvolvimento do território com usos mistos. E já definimos a contrapartida da implantação de infraestrutura que interligue este território ao seu entorno. Vou mostrar isso no programa de intervenções.

Esse projeto também institui as áreas de estruturação local. Instituímos duas áreas de estruturação local: a Humaitá e a São Remo, que são apoiadas na presença da vulnerabilidade social e ambiental. Então são dois territórios - para quem conhece -, que abarcam a Favela São Remo, onde há terrenos da Universidade de São Paulo e abarca o território de Humaitá, onde temos um problema seriíssimo de atendimento populacional e que precisa de um projeto.

Neste momento não tem o projeto definido, porque esses projetos da área de estruturação local deverão ser construídos em conjunto com as comunidades e com seus conselhos gestores. São territórios que tem a presença de ZEIS 1, ou ZEIS 3, então temos diretrizes que são a integração com o território, o atendimento à população, a regularização, a urbanização, a implantação de novas áreas verdes, de equipamentos, provisão de novas unidades de HIS 1 e como falei as conexões. Mas são diretrizes, o projeto será detalhado no momento da implantação, após a aprovação da lei e a arrecadação de recursos.

Então a São Remo e a Humaitá, para quem conhece é bem ali, passando a ferrovia, está bem na curva do Rio Pinheiros com o Rio Tietê, onde temos terrenos da Emais e uma ZEIS 1. A população desse território, nos últimos meses, teve de se deslocar por problemas de contaminação e risco, a empresa de saneamento fez uma reintegração de posse, então temos de atender essa população. É muito próximo também de um

empreendimento que já está em desenvolvimento, o Ponte dos Remédios, que é aquela ZEIS 3 que vocês veem ao Norte.

Vou falar um pouquinho do Programa de Intervenções. Definido o regramento urbanístico, os incentivos, instituída a IU, temos a arrecadação da outorga onerosa e o que vamos implantar de infraestrutura que vai suportar essa transformação do território. O programa de intervenções trabalha nos eixos de mobilidade, implanta uma rede de mobilidade, qualifica a rede de mobilidade existente, implanta um sistema de espaços públicos com praças, caminhos verdes e parques. No eixo de drenagem resolve problemas de microdrenagem, soluções de absorção, retenção. Na Habitação promove um programa habitacional de interesse social e equipamentos condizentes com o adensamento proposto.

Temos tudo isso detalhado no site da SP Urbanismo, mas tentei resumir as intervenções mais importantes. Como falei, o território é desconectado das duas margens do Rio, então trazemos a proposta de implantação de duas novas pontes. A primeira ponte ali ao longo da Av. Alexandre Mackenzie, conectando a ZPI do Jaguaré, ali próximo da Estação CEAGESP da CPTM. A outra ponte, como falei, está no programa de intervenções, mas está prevista como contrapartida da transformação do CEAGESP.

Vou mostrar, para quem não conhece o território, esta é aquela ponte que vai conectar todo o território, quem sai da Gastão Vidigal, passa pelo território do CEAGESP e chega aqui no Jaguaré. Está prevista como contrapartida da transformação do CEAGESP, então temos um alargamento da Rua José da Silva, uma duplicação da Torres de Oliveira, que é larga só até a Jaguaré, duas pistas, então alargamos a Torres de Oliveira até a Politécnica. Estendemos a via que está aqui, a Manuel Guedes, que não corta o território do Núcleo Parque Tecnológico, então estendemos chegando até a Politécnica. Promovemos uma série de intervenções que melhora toda a conectividade desse território.

Do outro lado do Rio, na outra margem também, ao se transformar o CEAGESP começamos a ancorar todas as transformações, sobretudo, quero destacar o eixo da Xavier Kraus, que é um eixo de adensamento proposto, porque vai conectar o terminal proposto da

SPTTrans até o corredor proposto na Gastão Vidigal. Então temos uma conexão qualificada da CPTM, de um terminal de ônibus e de um corredor de ônibus.

Então falei das duas pontes, agora vou falar das transposições não motorizadas. Aqui temos uma transposição também próxima ao CEAGESP, junto à Rua Dracena e está prevista numa PPP da Cohab, mas quando apresentamos o PL a PPP ainda não tinha aberto os envelopes e então não se sabia se havia um interessado nesse território. Então incorporamos no PIU Arco Pinheiros, mas pode ser objeto da PPP da Habitação.

Então temos esta junto ao território aqui da Dracena com o CEAGESP. Temos uma proposta de passarela junto à Ponte do Jaguaré, que hoje tem uma previsão de implantação de ciclovia pela Operação Faria Lima, mas é uma melhoria na Ponte. E se estamos propondo um território de inovação em que uma das grandes condicionantes é a acessibilidade, a conectividade e a urbanidade, precisamos ter uma passarela não motorizada que faça a conexão de toda essa frente do lado do Butantã com o lado da Leopoldina.

E por fim, outra passarela que ligue a Cidade Universitária a Arruda Botelho. É uma conexão de toda ciclovia da Cidade Universitária, de quem vai vir do Jaguaré com a ciclovia da Faria Lima pela Arruda Botelho. Então de ciclovia e mobilidade faço esses destaques. Faço um destaque de uma passagem sobre a ferrovia. A ferrovia está numa cota mais elevada ao longo da Rua Othão, então há condições de criar uma passagem sobre a ferrovia que conecta todo o território do Humaitá, que está praticamente isolado na Cidade com a área da Leopoldina. Isso é muito importante, traz urbanidade para essa população.

Faço destaque da previsão do plantio de três mil novas árvores, mais ou menos cinco mil e quinhentas metros quadrados em praças novas. Novas áreas verdes que serão oriundas do parcelamento dessas grandes glebas e lotes industriais desse território, os recursos auferidos vão ser... Eles têm condições de implantar, no mínimo, 1.500 novas Unidades Habitacionais de Interesse Social, mas o território das áreas de estruturação local tem capacidade de receber 2.500 novas unidades. Então, temos um potencial maior do que o que está previsto ao longo dos anos.

Vamos lá. Agora, o próximo... Vou aqui, não é? Está bem. Então, já falamos que criamos uma área de intervenção urbana. Até a arrecadação é pela venda de potencial construtivo ou outorga onerosa, que vai ser criada, vai ser depositada em uma conta segregada do Fundurb e está vinculada à destinação para implantação do programa de intervenções apresentado. Então, aplicamos os recursos do Arco Pinheiros em melhorias do Arco Pinheiros. Trinta por cento, no mínimo, vai para Habitação de Interesse Social e equipamentos e o restante vai para a implantação da infraestrutura, como eu já apresentei.

O que eu queria destacar, então, era que, dentro do projeto, fizemos uma estimativa de arrecadação ao longo de 20 ou 30 anos, que é o tempo de implantação de um plano de desenvolvimento urbano. Dentro do cenário hoje apresentado, da fórmula de outorga e do Quadro 14 posto hoje na legislação, teríamos a previsão de arrecadação de 438 milhões, aproximadamente. Ao longo de 30, chegaríamos a 600 milhões. Pensando que, em uma projeção de área média, de computável, metros quadrados ao ano, nós teríamos 60 mil, mas, de área computável adicional, seriam 40 mil, chegaríamos a um valor de outorga de apenas 542 reais. Comparando que é uma área de interesse, valorizada, que tem um projeto que vai qualificar esse território, fizemos uma atualização do fator de planejamento – está baseado no projeto, na infraestrutura –, em que temos outros valores previstos.

Então, temos, em 20 anos, uma estimativa de 800 milhões. Em 30, mais ou menos, um bilhão e 200, em que você chega a um preço médio de potencial construtivo adicional de 980. Então, quem trabalha sabe que este é o valor, na Cidade, que é aplicado nos outros territórios. Para um território tão interessante em uma posição estratégica na Cidade, onde você tem um programa de intervenções, temos de trabalhar com o fator de planejamento espelhado nesse projeto.

Vamos lá. O que partimos... Então, dentro dos 800 milhões previstos, temos um programa de intervenções completo estimado em um bilhão e 700, mas relacionamos, no quadro que está anexo ao PL... Tem todo o programa de intervenções e temos destaque para as intervenções básicas. O que são as intervenções básicas? Aquelas que estruturam,

realmente, cuja implantação é importante para a transformação, para indução à transformação. Elas correspondem a 870 milhões. Elas estão distribuídas.

Então, quando eu falei que são, no mínimo, 30% para Habitação, quando fazemos toda a relação dos custos das obras de mobilidade, de Habitação, de equipamentos públicos, de rede hídrica, de rede de espaços públicos e de transformação das áreas de estruturação local, onde vocês viram que há a vulnerabilidade social, chegamos a um valor correspondente a 40% dos recursos, somente para Habitação. São 40 de mobilidade, porque eu tenho as pontes. Eu tenho a passagem sobre uma ferrovia. Eu tenho, aí, então, distribuídos em outros percentuais, os demais, que são a rede de equipamentos, a rede hídrica, a rede de espaços públicos e as AELs, especificamente.

Vamos lá. A cota de solidariedade... Eu faço um destaque, como eu já falei, que o que ela traz de diferente da legislação do PDE que institui a cota é a necessidade, a obrigação de aplicar a cota de solidariedade quando ela for uma opção em terrenos, que ela seja dentro do perímetro do arco.

O capítulo de gestão traz todas as... O papel de cada Secretaria, do artigo 38 ao 42, de cada Secretaria, dentro do programa de desenvolvimento do PIU, que cada Secretaria deverá... Como ela deverá atuar, qual a sua competência, qual a sua responsabilidade... E ela traz a criação do Conselho Gestor da AIU Arco Pinheiros. Então, temos uma formação paritária entre Poder Público e sociedade civil, em que temos a participação de cada Subprefeitura que incide sobre o perímetro, das Secretarias que estão relacionadas com as suas competências e de todas as entidades, movimentos e conselhos participativos relacionados ao território, sendo que temos de lembrar que hoje todos esses representantes são eleitos, seja para os conselhos, seja para esse Conselho Gestor da AIU Arco Pinheiros.

O PIU Leopoldina... Como eu falei, qual é a relação do Arco Pinheiros com o Leopoldina? O Leopoldina está inserido no território. Então, quando o Executivo encaminhou o Projeto de Lei à Câmara, o PIU do Leopoldina também estava em tramitação. Então, não tínhamos de nos posicionar, caso o PIU Leopoldina fosse aprovado ou não. Se ele for

aprovado, vale a regra do PIU Leopoldina. Se ele não for aprovado, nós temos... As intervenções específicas de abertura de rua deverão ser integradas ao programa de intervenções e fica valendo o regramento urbanístico previsto no zoneamento, que são os parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo já previstos para esse território.

Esse é o cenário que pretendemos alcançar. Onde eu tenho uma população, hoje, de 40 mil habitantes, eu vou chegar a uma população de 88 mil, chegando a uma densidade média. Eu falo “média” porque temos nesse território a USP, que ninguém vai (ininteligível) a USP. Você tem o Parque Villas-Bôas. Você tem o território industrial. Então, é média. Você tem uma habitação, como eu já falei... Recursos para a implantação de 1.500 unidades de HIS, mas você tem capacidade de até 2.500 e os números de áreas verdes e espaços públicos que eu já apresentei... Melhoria das calçadas, implantação de ciclovias, que completam a rede hoje existente, conectando até as estações e terminais de transportes...

Desculpem pela rapidez, mas eu não queria ser cansativa. Entretanto, o projeto completo ainda está, para quem quiser conhecer melhor, no *site* da Gestão Urbana, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da São Paulo Urbanismo.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Vamos abrir a palavra. Por enquanto, só está inscrito o Sr. Mauro Alves da Silva, da Associação de Moradores e Comerciantes do Jabaquara. Tem o senhor três minutos.

O SR. MAURO ALVES DA SILVA – Sou Mauro, da Amojab, Associação de Moradores, Proprietários e Comerciantes do Jabaquara.

Lembro que estamos em uma audiência pública. Então, estamos falando para a cidade de São Paulo. Não é para este grupo, que está aqui. É uma Comissão de Justiça e Participação Popular. A regra da audiência pública dá 20 minutos de apresentação para a pessoa e três minutos para intervenção. Como há um pessoal utilizando 40 ou 50 minutos, eu acho desproporcional a questão dos participantes.

Outra coisa para a qual quero chamar atenção: agora, especificamente, esse

projeto é um delírio, porque o papel aceita tudo.

Eu queria fazer uma pergunta direta para São Paulo Urbanismo: o que deu errado nas outras operações urbanas? Porque nós temos o modelo da Operação Urbana Água Espreada, que foi de 2001 e nós estamos em 2019, o projeto era de 1 bilhão, arrecadou quase 5 bilhões e construiu 10% das moradias e as obras estão todas paradas.

Colocou-se ali que vai se gastar 1 bilhão? Eu quero ver a Câmara, viu, Vereador Reis, tem de pedir esse detalhamento, porque tem túnel aí que só ele vai custar quase 1 bilhão. A ponte estaiada, quem conhece a ponte da Água Espreada, foi projetada por 70 milhões, licitada por 140 milhões e entregue por 360 milhões. Então, quer dizer, é um delírio.

Outra coisa: as moradias. No projeto não está garantida a moradia popular. Lá está dizendo que é para reserva de espaço para moradias. Quer dizer, tem outra legislação que pede moradia de interesse social. No caso da Operação Urbana Água Espreada, foram levantadas 8.500 moradias populares, licitadas 4000, e de 2001 a 2019 foram construídas 700 moradias. Então, o pessoal está acreditando em fantasia, em papai Noel e em outras coisas.

Para finalizar, a questão da gestão democrática. Isso aí é uma balela. Aquelas 20 pessoas que vocês colocaram lá, só tem uma que é comunitária, que é dos movimentos de moradia. Ali não tem os proprietários e não tem os comerciantes. Por que eu falo dos proprietários? Porque no caso da Operação Urbana Água Espreada, só de desapropriação gastou-se mais de 1 bilhão de reais. Então, não adianta você colocar que eu vou gastar lá 300 milhões em habitação. Aqui no Jabaquara, gastou-se quase 400 milhões e foram entregues 700 moradias.

Outra coisa para a gente denunciar publicamente: a gestão das operações urbanas, no caso da Operação Urbana Água Espreada, custou quase 300 milhões para, em quase 20 anos, entregar 10% da obra. Então, a SPObras e a SPTuris recebem cerca de 200 milhões como gestão da obra, e nós temos lá 43 terrenos parados.

Então, Vereador Reis, a minha sugestão é que o pessoal apresente quem são os beneficiários dessas obras lindas e que a Comissão aqui investigue porque as outras

operações não deram certo. E, agora, nós vamos acreditar que essa operação, em 30 anos, vai dar certo! Quer dizer, 30 anos é aquela conversa de ensinar o burro a ler em 20 anos. Daqui a 20 anos, um dos três estará morto e ninguém vai cobrar mais.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Muito obrigado, Sr. Mauro Alves da Silva.

Pergunto se tem mais algum orador inscrito. (Pausa)

A SRA. LUCILA LACRETA – Bom dia a todos.

Meu nome é Lucila Lacrete. Sou diretora do Movimento Defenda São Paulo e eu faço uma pergunta para os técnicos da SPUrbanismo. A primeira coisa, logo no começo, a senhora disse que um dos objetivos do PIU é integrar a Cidade aos seus recursos ambientais.

Essa região, em termos de morfologia do solo, é uma área de extremo cuidado. Inclusive, a carta geotécnica impede que os solos sejam utilizados, sob o risco de se atingir o lençol freático e contaminá-lo, levando à perda de água de forma permanente.

Então, eu gostaria de saber quais foram os cuidados que a Operação Urbana tomou justamente para impedir o uso do subsolo em todos esses milhões de metros quadrados dessas construções que estão previstas. Tudo isso levando em conta, Vereador, que a própria utilização hoje e ocupação dessa região é de fábricas e de usos que não usam o subsolo.

Então, qualquer utilização do subsolo nessa região implicaria na perda e no comprometimento do lençol freático e das águas subterrâneas que, por sua vez, vão formar os mananciais. Então, essa é uma questão.

A segunda questão, ouvindo a apresentação, esse PIU é extremamente similar a uma operação urbana. A operação urbana o que é? É um projeto urbanístico calcado em uma série de obras, para sustentar esse projeto urbanístico, e com uma equação financeira, que no caso são os Cepacs, que são negociados previamente na Bolsa de Valores, para poder sustentar todo esse empreendimento imobiliário urbanístico. Aí é a mesma coisa: tem o projeto urbanístico; a equação financeira, em vez de ser por outorga, por Cepacs, é outorga onerosa; e, enfim, sem fazer o Estudo de Impacto Ambiental, que é obrigatório pelo Estatuto da Cidade.

Então, no que o PIU se diferencia da operação Urbana? Porque, na minha concepção, é uma operação urbana sem atender as implicações do Estatuto da Cidade.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – Obrigado.

Mais algum orador? (Pausa) Vou passar para o governo, então, e depois a gente vai encerrar.

A SRA. ANA BARROS - Eu gostaria de esclarecer primeiro, e vou fazer o destaque: o PIU Arco Pinheiros, como outros PIUs, todos eles foram definidos pelo PDE. Então, o PDE fala que a macroárea de estruturação metropolitana é uma área que tem potencial de transformação. Então, é deste princípio que a gente parte. E cabe ao PIU estudar mais atentamente cada um dos setores e seus subsetores e propor o projeto adequado. Por isso que eu falei que a camada de partida é a camada da Lei de Licenciamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que definiu coeficientes e parâmetros para cada uma das zonas. É em cima do potencial já licenciado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, que o PIU Arco Pinheiros propõe as suas áreas de transformação, qualificação e preservação de tal forma que não agrave esse pré-licenciamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Então, nós não estamos dando coeficiente ou potencial construtivo além do permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Existe até a qualificação com os parâmetros de preservação menor, a conta está aquém do que foi permitido. Então, eu falei do potencial. Por isso não se entra com todo um projeto de licenciamento. A gente não tem agravamento do potencial construtivo. Em relação ao solo mole e à drenagem, lençol freático, o PIU tem o cuidado e, em seu artigo 9º, ele trata da emissão de alvarás e ele põe as condicionantes.

Uma das intervenções previstas nesse território, já existe um projeto de reforço na Avenida Mergenthaler. Então, o projeto traz a implantação dessa galeria. A gente traz a obrigação de destinação de áreas verdes para aumentar a permeabilidade em diversos territórios. Hoje, as glebas ocupadas por uso industrial, ao se transformarem, elas vão destinar mais áreas verdes e é obrigatória a permeabilidade.

Então, é uma série de ações que se somam e contribuem. Quando a gente estabelece, e eu reforcei isso na apresentação, um parâmetro de pouca intensidade de transformação nas áreas lindeiras ao rio, como ali, o Centro de Detenção Provisória, é prevendo que ali é uma área ambiental importante que deve ser preservada. Então, o fator, o coeficiente é muito baixo. A Cidade Universitária tem coeficiente meio. A gente tomou esses cuidados e o que a gente fez ordenar aquele potencial que foi licenciado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, com uma paisagem, um desenho, associado à mobilidade, à infraestrutura que estamos propondo.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO – Meu nome é José Armênio. Eu sou presidente da São Paulo Urbanismo e eu gostaria só de complementar rapidamente o que a Ana falou, sobre os conceitos das intervenções urbanas.

Apesar de parecer, não é uma operação urbana. Uma operação urbana é, pelo Estatuto da Cidade, outra coisa. A previsão do PIU Arco Pinheiros era uma previsão do Plano Diretor aprovado nesta Câmara em 2014 e procura justamente regradar um território que não estava regrado.

Nós já ultrapassamos, na cidade de São Paulo, situações semelhantes. Como, por exemplo, lá atrás, há 20 anos, a Operação Urbana Vila Leopoldina começou a ser pensada, começou a ser engendrada e não foi para frente. O que aconteceu? O mercado foi e construiu tudo o que a operação urbana tinha previsto que ia acontecer e esse recurso não pode retornar para o território como em um projeto de intervenção urbana, que poderia retornar.

Então, era sobre isso que eu queria falar, estando aqui na Câmara, que os projetos de intervenção urbana, os PIUs, nada mais são do que instrumentos de territorialização de recursos. Eles amarram o recurso captado pela outorga para aquele território, e procuram transformar em investimento social na habitação, em infraestrutura, respondendo demandas de drenagem, demandas de mobilidade, demandas ambientais que aquele território precisa.

Então, eu gostaria só de mencionar, falando aqui com os Vereadores, a rapidez e o tempo de aprovação disso pode prejudicar o resultado, como aconteceu na Vila Leopoldina.

Essa operação que pensaram, se a gente perder o tempo, o que vai acontecer? A gente não vai conseguir garantir a qualidade do investimento desses recursos, seja, neste caso, no PIU Arco Pinheiros, que era uma previsão do Plano Diretor Estratégico. Não é uma operação urbana. A Ana explicou muito bem, melhor do que eu poderia explicar, porque os coeficientes que estão previstos no PIU do Arco Pinheiros, são os que já tinham sido previstos no Plano Diretor, não está nada além disso.

Então, isso é importante de frisar, porque o que acontece? Além da Câmara, o Ministério Público confunde, e outros vão confundindo. Quer dizer, perdemos tempo com isso e o tempo que a gente perder, é recurso captado ali e não investido ali.

Então, eu gostaria só de conceituar o que é esse PIU. Tínhamos a previsão legal de apresentar em um prazo. Havia alguns meses de tolerância de atraso. Atrasamos dentro do tempo regulamentar, não saiu disso. E, agora, está aqui para aprovar.

Portanto, eu queria reafirmar, enquanto técnico, e dizer que tecnicamente a rapidez e a agilidade da aprovação desses projetos é muito importante para a Cidade. Importante não para nós. É importante para a população da Cidade para ter o recurso captado retornado para o investimento em seu território.

O SR. PRESIDENTE (Reis) – O projeto vai sair da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, vai tramitar em outras comissões. Obviamente que terão outras audiências, principalmente na Comissão de Política Urbana, para debater.

Mas eu acho que a Comissão de Constituição e Justiça cumpre o seu papel. Foi aberto aqui para que as pessoas pudessem se inscrever e falar. O governo esteve presente e apresentou, então, detalhadamente o projeto. E obviamente que tudo aquilo que é bom para a Cidade, a gente tem de trabalhar para que possa produzir os seus devidos resultados.

Então, eu declaro encerrada a audiência pública a esses dois projetos de lei.

Estão encerrados os nossos trabalhos.