



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

PRESIDENTE: SONINHA FRANCINE – ANTONIO DONATO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 16/07/2020

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Transcrição *ipsis verbis*
- Lista de participantes não fornecida
- Grafia(s) não confirmada(s)
- Orador não identificado
- Qualidade de som incompatível com a transcrição
- Início da reunião não gravado
- Intervenção, expressão ou palavra ininteligível/inaudível
- Intervenção simultânea ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens
- Tumulto
- Suspensão
- Exposição em língua estrangeira
- Exposição com audiovisual, podendo causar a indeterminação do texto
- Documento lido não transcrito
- Seqüência descontínua por trecho não gravado
- OUTRAS OCORRÊNCIAS DE RELEVÂNCIA PARA O REGISTRO

- Reunião realizada por videoconferência.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Com a presença dos Vereadores Antonio Donato, Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento, e dos Vereadores Caio Miranda Carneiro e José Police Neto – e peço para que, caso haja algum outro Vereador presente, que se identifique e que me alerte pelo *chat* -, na qualidade de Vice-Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento e a pedido do Presidente Antonio Donato, declaro abertos os trabalhos da 9ª audiência pública virtual desta Comissão, do ano de 2020.

Esta audiência tem como objetivo atender ao requerimento desta Vereadora, que solicita a realização de audiência para discutir o projeto de intervenção urbana PIU Leopoldina, objeto do PL 428/19, sob os aspectos de finanças, urbanismo, social e ambiental.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo endereço saopaulo.sp.leg.br, no *link* Auditórios Online, Auditório Virtual. As atividades da Câmara também vêm sendo transmitidas pelo Facebook e pelo Youtube da Câmara Municipal de São Paulo. Esta audiência foi publicada no Diário Oficial da Cidade desde o dia 09 de julho e em dois jornais de grande circulação: *O Estado de S.Paulo*, em 10 de julho; e *Folha de S.Paulo*, no dia 13 de julho.

Foram convidados para esta audiência os Srs. Fernando Chucre, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano; Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente da São Paulo Urbanismo, que se faz acompanhar do Assessor Marcelo Fonseca Ignatios; Philip Yang, representante da SDI, Desenvolvimento Imobiliário, fundador da Urbem, Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole; Leonardo Casal Santos, Subprefeito da Lapa; Eduardo Fiora, representante do Observatório Vila Leopoldina; Claudio Lojkasek Lima, Gerente Geral de Investimos Imobiliários da Votorantim; Renê Marcelo Rocha, Gerente de Investimento Imobiliários da Votorantim; representantes de moradores da região; Vereadores da Câmara Municipal de São Paulo e o público em geral.

Então, nós recebemos pedidos prévios de inscrição para manifestação na audiência pública. Eu vou pedir para a Secretária da Comissão que me informe quantos já se

inscreveram antecipadamente, para vermos se haverá a possibilidade de abrir para novas inscrições durante a audiência.

Anuncio também a presença do Vereador Fabio Riva.

Então, sendo a Câmara Municipal de São Paulo a anfitriã do evento, pergunto se algum dos Vereadores presentes gostaria de fazer uma manifestação inicial. (Pausa)

O SR. CAIO MIRANDA CARNEIRO – Eu gostaria de falar, Vereadora Soninha, mas pode ser na ordem das inscrições.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Vereador, se V.Exa. já quiser se manifestar, fique à vontade. Será como preferir. Se preferir ouvir primeiro e falar depois, também não há problema.

O SR. CAIO MIRANDA CARNEIRO – Posso me manifestar agora então, se não houver problema.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Não. Pode falar.

O SR. CAIO MIRANDA CARNEIRO – Em primeiro lugar, parabênizo a Comissão de Finanças e Orçamento pela iniciativa e parabênizo V.Exa., Vereadora Soninha, por ter provocado esta discussão, e dizer que V.Exa. é uma das Vereadoras que eu sempre uso de exemplo, uma referência de dedicação e trabalho 24 horas por dia e todos os dias da semana. Parabéns pela iniciativa.

Eu não sou um *expert* no assunto Urbanismo, nem PIU, mas este PIU, em especial, tem me chamado a atenção em alguns pontos. Então, eu vou fazer uma rápida fala sobre o histórico, só para enriquecer o debate.

Eu vou falar de três questões que, para mim, são importantes. Primeira, a forma como o PIU foi concebido. A origem, em minha visão, com pouca participação popular, ligações entre o Secretário Fernando de Mello e o Instituto Urbem. Depois, quanto aos aspectos ambientais envolvidos e, por fim, a relação custo/benefício e a equação econômico-financeira.

Nas origens, antes do Plano Diretor, o projeto para que o terreno da CMTC SPTTrans virasse um parque, foi até um PL do Vereador Eliseu Gabriel, foi rejeitado pela grave

contaminação do terreno. Durante o Plano Diretor Estratégico, parte da sociedade civil se manifestou contrária à classificação do terreno da CMTC como ZEIS devido à contaminação e também devido ao excesso de ZEIS na região com poucos equipamentos para atender a população carente local. Houve, inclusive, carta a todos os Vereadores, de lideranças da Vila Leopoldina, a respeito. Houve também uma representação da Manifestação de Interesse Privado – MIP -, datada de 28 de julho de 2016, e que foi assinada pela Jaguar Empreendimentos e Desenvolvimento Imobiliário, SDI Desenvolvimento Imobiliário, BV Empreendimentos e Participações, e Urbem – Instituto de Urbanismo e Estudos pela Metrópole, é uma organização do terceiro setor, constituída sob a forma de organização civil sem finalidade lucrativa.

A MIP foi elaborada e apresentada em julho de 2016. Eu não localizei nenhuma discussão prévia com a sociedade. Então, ela foi elaborada inicialmente com portas fechadas e dentro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, na Gestão Haddad, sem a participação da população local até então.

Eu localizei também uma audiência pública, de 1º de novembro de 2016, sem a aclamação da população, às vésperas de um feriado, na antiga sede da Igreja Palavra Viva. Na época, o Secretário de Desenvolvimento Urbano da Cidade de São Paulo era o Fernando de Mello Franco, que é Professor da Universidade Mackenzie e também é Diretor do Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole – Urbem -, proponente que assina a MIP, segundo informações obtidas no *site* do Instituto de Estudos Avançados, da USP.

Antes de assumir a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, na Gestão Haddad, Fernando de Mello Franco era curador do Instituto Urbem, segundo a imprensa noticiou, quando foi anunciado Secretário em 2012. Está lá, em uma nota da *Veja*.

Portanto, a primeira questão que eu coloco é a relação entre o proponente Instituto Urbem com o Poder Público, já que Fernando de Mello Franco era curador do Instituto Urbem antes de assumir a gestão como Secretário, e ele também passou a ser Diretor do Instituto Urbem logo após assumir a gestão como Secretário de Desenvolvimento Urbano.

Eu localizei na agenda do então Secretário da Fazenda, Marcos Cruz, em 1º de abril de 2014, uma reunião, às 15h, entre o Secretário Fernando de Mello Franco, Philip Yang, do Instituto Urbem, e Roberto Madoglio. Roberto Madoglio vem a ser um Superintendente de Fundos de Investimentos Especiais da Caixa, que admitiu, em delação, ter recebido propinas para facilitar a vida da Odebrecht.

Portanto, eu acho que as relações entre o Instituto Urbem, proponente do projeto, e o ex-Secretário Fernando de Mello Franco merecem um aprofundamento. Especialmente porque atualmente Fernando de Mello Franco faz parte da execução do projeto, que recebeu do Instituto Urbem enquanto Secretário, sendo que antes de tomar posse, era curador de uma das partes proponentes do PIU.

Sobre a questão ambiental, essa é seguramente a questão mais grave e insolúvel, em minha visão. O terreno da antiga CMTC, que está destinado para a moradia, está contaminado de forma severa. O grau de contaminação é tão grave que tem até uma anotação na matrícula do terreno da antiga CMTC, a respeito do problema ambiental, feita em 2015. Depois, eu posso mandar o documento também, pelo *chat*, para subsidiar essa questão.

O PIU Vila Leopoldina não tem qualquer Estudo de Impacto Ambiental e esse foi um problema em relação ao PIU Arco Pinheiros, que foi objeto de uma ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público contra o Município de São Paulo, a SP Urbanismo e a Câmara Municipal de São Paulo, e que foi julgada procedente agora em junho. A ilegalidade, apontada pelo MP, diz respeito à ausência de EIA/RIMA – Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto ao Meio Ambiente -, e EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança -, para o projeto, nos termos da legislação em vigor. A sentença de procedência, eu também posso mandar o anexo no *site*.

Muito me estranha que o terreno tenha sido reservado para a moradia, mesmo que contaminado. Eu acho que isso pode ser esclarecido pelo Executivo e também pelas partes, hoje, aí, na audiência.

Assim como o PIU Arco Pinheiros, não há EIA/RIMA e EIV para o projeto que vai

adensar 1300 famílias, sendo 900 da Cohab e 400 do PIU.

Voltando em relação ao caso de contaminação do terreno, eu já solicitei cópia dos processos da Cetesb no órgão, e os números do processo eu também mando no *chat*. A pluma de contaminação é severa por hidrocarbonetos. Trata-se de uma garagem de ônibus que tanto as valetas de inspeção como os tanques foram aterrados e, ao longo do tempo, vários veículos foram armazenados...

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Eu só peço a conclusão de sua fala inicial, por causa do tempo.

O SR. CAIO MIRANDA CARNEIRO – Eu estou terminando, já. Vou acelerar.

Então, essa questão ambiental é a mais grave para mim. Vou mandar todos os documentos, e acho que isso tem de ser abordado.

E, por fim, a equação econômico-financeira. Os custos de descontaminação do terreno não estão incluídos no rol de intervenções obrigatórias do programa. O artigo 54 do PL diz que cabe ao Poder Público realizar o processo de descontaminação, de forma a tornar o terreno apto a receber os equipamentos de habitações. Então, não temos como saber nem o prazo de descontaminação nem os valores envolvidos. Isso é importante para a equação.

Além disso, tem uma questão para análise desta Comissão, que é uma questão formalmente apresentada, enviada por lideranças da Vila Leopoldina, questionando a equação econômico-financeira.

E, para encerrar, o prazo, mais a taxa, mais a atualização..., o preço do terreno da SPTTrans, a contaminação do terreno, o alerta, LVLT, o potencial de dano ao erário, toda essa equação foi apresentada a nós pelas lideranças, e acho que tem de ser trazida. Eu vou colocar no *chat* também.

E essa foi a minha fala inicial, Vereadora Soninha. Acho que pode enriquecer o debate.

Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Vereador Caio Miranda.

Pergunto se algum dos outros Vereadores presentes gostaria de fazer uso da palavra? Vereador Alfredinho também se faz presente.

- Falha na transmissão. Transcrição prejudicada.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Desculpe-me, mas está ruim o áudio.

O SR. FABIO RIVA – Vereador Fabio Riva.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Vereador Fabio Riva, por favor.

V.Exa. está com a palavra.

O SR. FABIO RIVA – Bom dia a todos. Bom dia, Presidente Soninha.

Eu estou no carro, enfim. Eu queria só... Eu não consegui olhar aqui, no *chat*, mas o Secretário Fernando Chucre já está online?

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Sim. Já está.

O SR. FABIO RIVA – Eu só queria parabenizar pela audiência pública.

Eu participei de várias audiências públicas em território. Tivemos a interlocução entre os movimentos de moradia, ouvimos também a empresa interessada, ouvimos os moradores da Vila Leopoldina, eu acho que o processo está bastante maduro e esta audiência pública vai corroborar com tudo aquilo que foi discutido antes.

Ouvi atentamente a fala do Vereador Caio, tenho certeza de que algumas questões que ele elencou, no tocante àquele terreno da CMTC, a própria Secretaria SPUrbanismo vai poder explicar, até para tirar essa dúvida quanto à questão da contaminação do terreno e a sua remediação para a construção de habitação de interesse social com segurança.

Na Vila Leopoldina, a grande maioria dos prédios, inclusive, de alto padrão, teve o mesmo tipo de tratamento do solo, alguns com mais intensidade, outros com menos, mas...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. FABIO RIVA – É feito esse tipo de análise do solo. Acho muita responsabilidade, o Secretário Fernando Chucre vai explicar isso, os benefícios do projeto para os moradores nas suas comunidades, (Ininteligível)...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. FABIO RIVA – O bairro da Vila Leopoldina. Queremos uma Cidade plural, onde todos tenham a mesma oportunidade de moradia, de negócio, mas que se viva em harmonia entre as pessoas. É nisso que acredito, por isso sou um dos apoiadores desse projeto.

Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Vereador Fabio Riva. Se algum dos Srs. Vereadores quiser fazer uma manifestação inicial. (Pausa)

Então vamos seguir com a audiência pública. Infelizmente preciso dizer que estão encerradas as inscrições para manifestação nesta audiência pública. Temos 32 pessoas inscritas, com três minutos cada uma, 96 minutos, já é mais do que o tempo que a audiência pública consegue suportar, mas lembrando que esta é uma audiência pública. Não é a última audiência pública.

Normalmente o Vereador Donato pede que o requerente da audiência pública faça uma breve exposição de motivos. Então muito rapidamente só vou dizer que o projeto de lei relacionado ao PIU Leopoldina encontra-se na Câmara Municipal desde junho de 2019, mas esse é um processo de construção, de elaboração, de debate que começou muito antes e recomendo bastante essa página da Prefeitura, Gestão Urbana, nem sei se estou me antecipando à apresentação de alguém, vocês estão visualizando a página?

Minha intenção foi compartilhar, não sei se está funcionando ou não.

(NÃO IDENTIFICADO) – Está sim.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada. Essa página tem um histórico da construção do PL, tem aqui um breve resumo, o texto do projeto de lei com todos os anexos e o histórico do projeto participativo, que conforme a descrição começa em agosto de 2016, segue por setembro, novembro, dezembro e assim por diante; todo o ano de 2017; 2018, também uma sequência intensa de reuniões, diálogos, audiências públicas, consultas públicas *on-line*, até chegarmos em 2019, com o encaminhamento do projeto de lei.

Quem se interessar pelo detalhamento, tem aqui as apresentações feitas nas

reuniões, lista de presença, ata, as audiências públicas e assim por diante. Como veem isso vem desde 2016, e então o projeto veio para a Câmara, em 2019, e aqui não houve tantas discussões, esse é o motivo da Comissão de Finanças convocar esta audiência pública.

Tem a palavra o Vereador José Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Quero prestar um testemunho, acho superimportante essa sua apresentação inaugural mostrando esse processo importante que vem acontecendo até aqui e a participação intensa da sociedade, de busca incansável de um diálogo que chegue a um denominador comum. E acho que talvez esse seja o principal intuito desta audiência pública dentro da Comissão de Finanças e Orçamento, à medida que realizamos, na Comissão de Política Urbana, também outras reuniões.

Aqui, é lógico, o foco tem outra dimensão, a dimensão orçamentária, financeira. E quais as boas e as más notícias que podemos trazer para a população. É lógico que neste momento o esforço é trazer boas notícias. Talvez esse seja o nosso desejo junto ao Executivo, quem sabe, o Executivo nos traga boas notícias e, portanto, possamos avançar nesse processo.

Mas é importante também termos a dimensão do período. E aí a Vereadora Soninha mostrou com muita clareza um processo que começa em 2016. Estamos na metade de 2020, e todo processo de estruturação de planejamento tem aquele que é o ponto de ebulição e de tomada de decisão. E muitas vezes quando ele passa perde-se a oportunidade de realizar muitas das coisas necessárias para a Cidade e para a própria sociedade.

Então muitas vezes o Parlamento perde essa oportunidade de tomar a decisão no seu tempo, deixando para um tempo futuro em que a decisão já não pode mais ser tomada porque se perdeu a oportunidade. É quase dizer o seguinte: quando não fazemos no tempo adequado há o efeito não adequado a esse tempo.

Então quero saudar a Comissão de Finanças, que tem essa preocupação em trazer o debate, quem sabe, para um último esforço que podemos ter ainda de uma deliberação aqui, não é aprovar, aqui é decidir. Podemos até decidir contrário ao PIU, o que não pode é não

decidir. Acho essa a questão mais relevante aqui, se há um estudo, um trabalho, pontos colocados, a questão fundamental é termos a coragem de decidir. E ao decidir encontrar os melhores caminhos.

Então parabéns, sei o esforço que você fez para a Comissão de Finanças e Orçamento se mobilizar por essa pauta. Ao Vereador Claudio Fonseca, que também fez isso na Comissão de Constituição e Justiça e sei do esforço que acabamos por realizar – eu, os Vereadores Fabio Riva, Paulo Frange, nas oportunidades que tivemos na Comissão de Política Urbana.

Mas lembro, 2016; 2017; 2018; 2019 e 2020. Daqui a pouco nem a população que quer, nem a população que não quer, confiará que temos capacidade de decidir. Acho que essa é a questão fundamental, depois de cinco anos alguma decisão tem de ser tomada, mesmo que não contemple a todos, como está claro para todos aqui, não deve contemplar a todos, mas o Parlamento deve ser soberano nessas questões e tomar uma decisão por um lado ou por outro, mas tomar uma decisão.

Boa sorte. Boa audiência pública. Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Vereador Police Neto. É preciso ser justo, o Vereador Police Neto, os outros que mencionou e não estão presentes hoje, Vereador Paulo Frange, Vereador Claudio Fonseca, mas fazem parte de um grupo de Vereadores bem envolvidos com todo esse processo. Aliás, quase todos há mais tempo do que eu, inclusive, mas muito engajados. E fazem parte dessa impaciência de não deliberarmos finalmente, no espaço que nos cabe.

Anuncio a presença do Vereador Isac Felix, integrante da Comissão de Finanças e Orçamento.

Tem a palavra o Secretário Fernando Chucre, para uma exposição inicial.

O SR. FERNANDO CHUCRE – Agradeço, Vereadora Soninha, a oportunidade de estar aqui, um abraço a todos os Vereadores presentes.

Vou tentar fazer uma introdução rápida e passo a palavra na sequência para o José

Armênio e Marcelo Ignatios, que estão com os estudos, dados e números mais detalhados a respeito desse PIU.

Lembrar a todos que estão nos ouvindo que o PIU é justamente um conjunto de estudos que são feitos sob o ponto de vista urbanístico, de viabilidade econômica e principalmente para a possibilidade do Município, através da venda da outorga, que é o direito de construir, trazer recursos para os cofres públicos para poder fazer as obras necessárias à requalificação e estruturação daquele bairro.

O PIU tem um princípio, e aí vou começar a responder um pouco algumas questões feitas, por exemplo, pelo Vereador Caio, com relação a necessidade de EIA/RIMA. Discordamos frontalmente disso e estamos discutindo na Justiça, porque no caso do PIU, ao contrário das operações urbanas onde existe um aumento do potencial construtivo já existente naquele bairro, o PIU tem um efeito contrário. Simplesmente remaneja esse potencial construtivo dentro de um mesmo território, de maneira...

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Desculpa, Secretário, interromper, tem alguém mais com o áudio aberto. Pronto. Obrigada. Pode continuar, Secretário.

O SR. FERNANDO CHUCRE – A lógica do PIU, ao contrário da operação urbana, Vereadora Soninha, é justamente reduzir o impacto dessa implantação de edificações e da ocupação desse território à medida que transfere o potencial construtivo para as áreas que têm mais infraestrutura. Reduz o potencial construtivo de áreas onde tem, por exemplo, um conjunto de sobradinhos, para tentar ilustrar o que estou falando, e transfere para próximo das avenidas onde há transporte coletivo, corredor de ônibus. Onde tem capacidade de suportar, inclusive, aquele maior tráfego de automóveis, de outros impactos que geram os empreendimentos.

Então a lógica do PIU é a redução de impacto no território. Para seguir a ordem do que foi colocado, rapidamente, com relação a uma observação que foi feita de uma eventual tentativa de criação de parque nesse território, vamos lembrar que a Leopoldina está entre dois grandes parques: o Villa Lobos, no raio de um quilômetro; e o Orlando Villas Boas, que está

encostado na Marginal Tietê. Então a Vila Leopoldina está entre dois grandes parques já implantados na região, o que seria um contrassenso, considerando e já concordando com a posição do Plano Diretor anterior, que gravou aquela área da CET como uma ZEIS.

Então, seria um contrassenso fazer um parque considerando que temos duas ou três comunidades na região em extrema vulnerabilidade. É importante dizer que não são comunidades que apareceram há uma semana ou há dois anos, tem comunidade com mais de 40 anos no bairro. São basicamente constituídas por grande parte dos funcionários, inclusive, que trabalham nos condomínios, na Ceagesp, também no conjunto de indústrias e outros serviços da região.

A Prefeitura, preocupada em viabilizar esse PIU para um atendimento muito específico da questão da habitação de interesse social, além de outras obras previstas, como creches, obras de drenagem e obras de melhoria viária; demarcou no Plano Diretor, antes dessa administração ainda, essa área da CET como ZEIS.

É importante dizer também, com relação à contaminação dessa área que foi citada, que existe um plano de descontaminação já feito, já estruturado, para que essa área seja viabilizada para implantação de habitação de interesse social. Lembrando que isso é um procedimento absolutamente padrão no Município de São Paulo para se pensar em posto de gasolina, por exemplo.

Para ilustrar o que acontece naquela área, o tipo de contaminação que tem lá é muito similar com posto de gasolina. Ali haviam alguns tanques que abasteciam carros, ônibus e caminhões da CET, veículos de serviço da CET. É um processo de descontaminação absolutamente comum; assim como foi citado pelo Vereador Riva, se não me falha a memória, grande parte dos condomínios no entorno do terreno da CET estão sobre áreas que eram contaminadas por indústrias e outros usos anteriores ao condomínio, mas todas foram descontaminadas e utilizadas para fim residencial.

Portanto, esse argumento da contaminação não tem nenhum sentido do ponto de vista técnico. Quero deixar isso claro. Isso é muito fácil de superar. Há um plano de

descontaminação, com valores, tudo estabelecido. Então, estamos à disposição para repassar essas informações aos senhores.

A anotação da matrícula, inclusive, que tem com relação a essa contaminação, também é um procedimento ordinário. Qualquer terreno do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo, quando tem um uso que pode gerar algum tipo de contaminação, é notificado na matrícula que aquele terreno tem de passar por um processo de descontaminação para que ele possa ser utilizado. Esse processo é diferente, dependendo do uso que vai dar para o terreno. Se for para indústria, comércio ou residência, o procedimento é diferente para cada um, como eu disse. É um processo ordinário, comum.

Equação econômico-financeira: é importante dizer que, especificamente o PIU da Vila Leopoldina tem uma inovação com relação aos demais. Eu vou explicar para os Vereadores o que é essa inovação. O que tem de inovador? Todos esses planos, quando se faz um PIU ou uma Operação Urbana, são urbanísticos, então eles são de longo prazo. Você prevê uma eventual arrecadação com venda de outorga por período de 20 anos. Quase todos os estudos que temos são por período de 20 anos

O que tem de diferente nesse PIU com relação aos demais? A Operação Urbana Faria Lima, por exemplo, tinha uma comunidade que chamava Coliseu, uma comunidade bastante antiga próxima da própria Av. Faria Lima com a Juscelino Kubitschek. Aquela comunidade já estava lá há muito tempo está esperando há 15 anos para receber atendimento habitacional, porque quando se tem um conjunto de obras e vai vendendo outorgas ao longo do tempo, conforme o recurso entra você tem condição de fazer tanto o atendimento habitacional de famílias em vulnerabilidade, como implantação de obras de infraestrutura.

A inovação do PIU de Vila Leopoldina, e esse foi um dos questionamentos feitos por um documento repassado a diversos Vereadores, é que: ao invés de receber, ao longo de 20 anos, você antecipa o recurso. Ou seja, traz para valor presente o da outorga, o empreendedor antecipa o pagamento daquela outorga para o Município, de maneira que o Município faça o atendimento dessas comunidades e implantação dessas obras

imediatamente.

Afirmo para todos os Vereadores que SP Urbanismo, a SMDU, está muito tranquila com relação à forma que foram feitos os cálculos, sem que gere nenhum prejuízo ao erário público. Nós estamos muito tranquilos com relação a isso. A equipe dos estudos econômicos da SP Urbanismo está à disposição para fazer qualquer esclarecimento e fornecer os documentos para os Vereadores.

Com relação à participação dos Vereadores nas audiências públicas, e estou citando só os que estão presentes, participaram o Vereador Police e o Vereador Fabio Riva. Então, além do que aconteceu antes do ano de 2016, ao longo de 2017 e 2018 houve diversas reuniões e audiências públicas mais algumas dezenas de reuniões feitas diretamente com os grandes grupos interessados, ou não, para que essa operação ocorra.

Quero dizer que o Poder Executivo compreende perfeitamente essa questão e os conflitos que geram esse tipo de intervenção. Os Vereadores sabem mais do que ninguém, porque todos esses projetos passam pela Câmara Municipal, que todos os grandes projetos urbanos do Município de São Paulo geram conflitos e, muitas vezes, é impossível fazer uma conciliação. Então, o Vereador Police falou isso claramente, em algum momento, o Executivo e o Legislativo têm que tomar as decisões, mesmo que não agrade a maioria das pessoas, mas tentando agir de maneira correta, para atender pessoas de mais baixa renda, sem prejudicar ninguém.

Entendo a questão das ZEIS que estão colocadas próximas a outros condomínios, e esse é um conflito existente. Mas eu gostaria de lembrar todos os Vereadores que o PIU não prevê que sejam trazidas famílias em situação de vulnerabilidade de nenhuma outra região do Município de São Paulo. As unidades habitacionais previstas para serem implementadas naquele terreno são para as famílias que já moram na região da Vila Leopoldina, há 30 anos, há 40 anos, que já estão na terceira geração de pessoas que residem naquelas comunidades, nas favelas da Linha, do Nove, ali nas proximidades do Ceasa.

Agradeço a oportunidade. Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada. Registro a presença da nobre Vereadora Juliana Cardoso.

Tem a palavra o Sr. José Armênio.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – Bom dia a todos. Cumprimento todos os Vereadores na pessoa da Vereadora Soninha.

Eu sou técnico, Arquiteto, sou Presidente da SP Urbanismo há três anos e lido, no dia a dia, com o sistema de planejamento da Cidade.

Esse sistema de planejamento urbano da Cidade cumpre uma série de ritos de participação, na democracia participativa, na democracia representativa neste Parlamento, e age sobre o território da Cidade.

Como disse o Vereador Police Neto, se não fizermos nada, Executivo ou Legislativo, sobre o desenvolvimento do território da Cidade, alguma coisa será feita. A não ação gera outra ação. E a diretriz que recebi do Secretário Fernando Chucre, na gestão Bruno Covas, em relação ao trabalho desse PIU que começou na gestão anterior, foi de principalmente atender às comunidades que lá estavam.

O Vereador Caio Miranda já se manifestou a respeito e o Vereador Police conhece a situação dessas quase 900 famílias que moram na comunidade da Linha e do Nove, na região, é muito precária.

Nós, vivendo, atualmente, na condição atual de pandemia, e se visitarem a condição em que moram essas famílias; é inconcebível, em 2021, ter gente morando... Tem algo que eu costumo mencionar, e comentei com o Chucre outro dia: a condição da Favela da Linha me lembra, em 1979, quando a Dona Ruth Cardoso me pediu para levantar a condição de uma favela na Vila Brasilândia, como estagiário que eu era. E levantei: a condição da Vila Brasilândia, em 1979, era melhor do que a condição da Favela do Nove e da Favela da Linha, agora. Então a direção que o Chucre e o Prefeito nos deu no desenvolvimento desse PIU era justamente mobilizar os ativos da Prefeitura para resolver esse problema social que estava lá. E o que é o ativo da Prefeitura: a outorga onerosa, como o Chucre já falou. E quem estuda

urbanismo sabe o que eu falo: é o direito de permanência. Quem mora lá fica lá, não vai ser retirado ninguém de lá. Quem está lá há 40 anos lá permanece, e permanece de forma digna.

A questão da contaminação é quase uma consequência disso. Mas o Chucre colocou muito bem; eu talvez colocasse de uma forma mais simples. Não existe *mais contaminado* ou *menos contaminado*. É que nem grávida: está grávida, tem que resolver, o neném vai nascer. Se está contaminado, tem que descontaminar, qualquer coisa. Vai ter um uso mais próximo do terreno, tem um grau de descontaminação. Em outro vai ter outro. Isso é regulamentado pela Cetesb, pela Secretaria do Verde, e ninguém – Executivo – pode fazer nada sem descontaminar o terreno.

E o terreno ali perto, marcado em ZEIs, no Plano Diretor também votado nesta Câmara em 2014. Um disponibiliza para receber uma parte da família – está há uns 200 -300 metros do foco, ali.

Então, para concluir, o impacto de meio ambiente, e tal... Falar rapidamente sobre o PIU, mas vocês todos votaram o PIU – não esse PIU, mas o instrumento PIU. E nós estamos simplesmente seguindo a legislação que vocês votaram.

Foi votado o instrumento do PIU, que poderia ter origem privada ou pública. Esse tem origem privada.

Tomara que tenhamos mais dez desses PIUs, porque daí vamos poder atender nove mil famílias, porque, com esse, estamos atendendo 900. Mas se vierem mais dez privados propondo PIU para atender cada um, mais mil famílias, melhor para a cidade de São Paulo, porque o passivo social que a sociedade brasileira tem, e exposto nas nossas cidades, o Poder Público não consegue resolver sozinho, precisa dessas parcerias. O PIU, na verdade, é um instrumento de parceria entre o público e o privado. E, neste caso, o privado vai se responsabilizar não somente pelas unidades habitacionais como também pelos equipamentos, enfim, gerando um tecido urbano saudável. Diversas faixas de renda estarão presentes, e isso não é um problema – é importante falar isso para os Vereadores. O Vereador Fabio Riva mencionou isso. Isso é importantíssimo. Quer dizer, pode morar gente de uma faixa de renda

maior do lado de uma faixa de renda menor. Conhecendo cidades do mundo e estudando urbanismo há quase 40 anos, é isso que nos dirige para uma cidade não violenta, para uma cidade que consegue conformar um tecido social mais forte e mais positivo dentro do território.

Eu posso dar um exemplo, Vereadora Soninha.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Eu peço que você se encaminhe para a conclusão, José Armênio de Brito Cruz.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – Eu vou passar.

Só para concluir: eu moro do lado de dois empreendimentos *Minha Casa, Minha Vida*. Não tem problema nenhuma. A cidade continua muito bem com *Minha Casa, Minha Vida* do lado da minha casa, que não é *Minha Casa, Minha Vida*. Isso é importante se observar.

Eu passo, então, a palavra ao Marcelo, meu assessor, para que faça uma apresentação.

Muito obrigado a todos.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, José Armênio.

Tem a palavra o Sr. Marcelo Fonseca Ignatios.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Bom dia, Vereadora Soninha; bom dia a todos os Srs. Vereadores.

Eu vou compartilhar a tela, apenas para poder me apoiar.

O assunto, como sabemos, é um assunto muito técnico, o que demanda um esforço de explicação que uma apresentação ajuda bem.

Eu tentei fazer uma apresentação um pouco diferente daquela que já fizemos nas nossas anteriores audiências públicas. E deixo, claro, anotado aqui que todas as dúvidas podem, depois, ser respondidas em caráter específico. Muitos dos argumentos e do conteúdo trazidos pelo Vereador Caio Miranda, na sua fala de abertura, tem sido respondido pelo Executivo. Temos trazido esses esclarecimentos. Então podemos continuar fazendo sempre que necessário.

Aqui, um resumo: o Executivo recebe, a partir de 2016 – mais precisamente, julho

de 2016 –, a manifestação de interesse privado de um grupo de empresários e proprietários de áreas que estavam passando por um processo de transformação na região, com a saída do tecido industrial. E, por um processo absolutamente público – inclusive, publicado em Diário Oficial de maneira formal, como diz o decreto que regulamenta os projetos de intervenção urbana, é autorizado o aprofundamento dos estudos que estavam sendo apresentados por esse grupo para essa área de 300 mil m², aproximadamente, na região do Arco Pinheiros.

O Poder Público – o Executivo, a SMDU – teve um grande cuidado, um grande critério, na hora de receber essa manifestação, para compreender se haveria algum tipo de discricionariedade. E, algo contrário disso, o tecido apontado pelos proponentes naquela ocasião pertence a um pedaço da cidade – ao chamado *Setor Arco Pinheiros, da Macroárea de Estruturação Metropolitana* –, indicado, desde 2014, pelo Plano Diretor, como um território que já demandava naquele momento um aprofundamento da regulação da política de desenvolvimento urbano. Então o PIU Vila Leopoldina, colocado neste mapa à esquerda, é parte integrante do que veio depois ser o projeto do Arco Pinheiros – que também é um projeto de lei que está na Câmara de Vereadores. E, como bem lembrou no início da sua fala, o Vereador Caio Miranda, está agora num processo de discussão judicial, porque o assunto, de fato, é muito complexo, com relação à necessidade ou não de se elaborar estudos de impacto ambiental, relatório de impacto de vizinhança, em projetos dessa natureza. São termos absolutamente técnicos, e não são de fácil compreensão, se não construirmos a argumentação em sua totalidade – essa necessidade ou “desnecessidade” de estudos anteriores.

O que prevalece é que uma área de 300 e poucos mil metros quadrados, aqui apontado como PIU Vila Leopoldina/Vila Lobos não se enquadra necessariamente na exigência de EIA/RIMA, mesmo porque cada um dos empreendimentos que internamente forem sendo construído passarão por processos específicos de licenciamento ambiental, de licenciamento de operação e de medição de seus impactos no momento em que eles forem empreendidos. O que estamos fazendo nesse momento é a base da regulação, para que esses estudos que venham a ser apresentados no futuro venham a ser aprovados pelos órgãos competentes –

não estamos criando nenhum órgão diferente daqueles que já existem. Então que exista lastro legal, lastro jurídico, para a devida operação.

Essa é uma apresentação um pouco longa. Eu vou correr um pouquinho para não perder o tempo das falas. Mas, de maneira bem sintética, nesse *slide* inicial, existe o modelo de financiamento pelo qual a Prefeitura antecipa a venda do potencial construtivo, ou seja, do direito de construir interno a esse perímetro, que seria consumido numa velocidade média de 15-20 ou mais anos, pelo tamanho das propriedades. É bom que se diga que não existe um ou dois terrenos, são diversos terrenos. Aqueles que conhecem essa região vão ter essa consciência.

Esses terrenos seriam adquiridos pela iniciativa privada em duas ofertas públicas desse potencial construtivo. Ou seja, num curto prazo, é algo que seria consumido e seria aportado ao caixa da Prefeitura ao longo de mais de duas décadas – num curto prazo, estimando esse prazo para até três anos. No momento posterior à aprovação da lei em específico do PIU Leopoldina, o projeto passa a ser implementado. É uma coisa imediata. O primeiro leilão pode ser feito. E, ao longo do curso dos próximos três ou quatro anos, o segundo leilão vem para resolver a totalidade daquilo que aqui foi colocado das unidades habitacionais.

Relembrando o cronograma que a Vereadora Soninha Francine traz do site da Gestão Urbana, o site do Executivo que aporta todos os projetos em discussão: a apresentação, no canto esquerdo da tela, do projeto, lá entre agosto e dezembro de 2016, momento em que temos a primeira audiência pública, com uma participação bastante grande da população. E momento em que são deflagrados os problemas, os conflitos existentes nesse convívio urbano com as diferenças de infraestrutura disponível com as diferenças de oportunidades e de acessos. Essa audiência é bastante emblemática. O fato de ela ter acontecido no dia 1º de novembro, véspera de feriado, seguramente não reduziu a participação – porque estávamos lá, e notamos discursos, falas e posicionamentos bastante profundos e verdadeiros, o que trouxe para o Executivo um senso de urgência, como colocou o José

Armênio e o Vereador Police Neto, que, naquele momento, em 2016, já parecia evidente.

O projeto segue o seu curso com discussões ao longo dos anos de 2017 e 2018. A sistematização acontece no final de 2018. Entre janeiro e maio de 2019, há um processo de redação do Projeto de Lei que, como eu disse e reforço: amplo, complexo, feitos com muitos artigos de maneira técnica, mas que tenta respaldar a atividade imobiliária e atividade de aprovação dos futuros empreendimentos, tanto os residenciais de interesse social como os de interesse de mercado propriamente dito. Até que, em julho de 2019, esse projeto é enviado à Câmara dos Vereadores, sob o nº. 428 daquele ano.

Em setembro de 2019, houve uma audiência pública e a consequente aprovação na Comissão de Justiça no dia 11 de setembro, momento em que também houve uma repercussão por parte da comunidade, que já colocava um envolvimento muito grande da população beneficiária desse projeto: das famílias e moradores dos conjuntos habitacionais e favelas daquela região. Agora, quase um ano depois do envio desse PL à Câmara dos Vereadores, colaborando com mais essa discussão pública na Comissão de Finanças e Orçamento.

É um resumo dos benefícios diretos que o Projeto busca, o qual não é formado só pela sua modelagem econômica ou pelas questões conflituosas quanto ao uso do solo. Será aprovado por uma lei, exatamente, porque está adequando ao uso do solo, do qual o Plano Diretor já previa um detalhamento no setor Arco Pinheiros, do qual o Leopoldina faz parte.

Enquanto benefícios, principalmente, nessas cinco grandes áreas: habitação, assistência social, infraestrutura, criação de comércio local, ativação econômica, e, obviamente, uma nova distribuição de equipamentos públicos – há, pelo processo do projeto, a criação de mais 6 mil e 700 metros quadrados, divididos em duas áreas: a própria área interna ao perímetro do Pio, chamada área institucional, que vai sendo gerada pelo processo de loteamento nas áreas da empresa Votorantim.

É bom que se diga que o processo de loteamento está correndo pelo rito ordinário de loteamento no Município, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo.

A empresa detentora desses imóveis pertencente a *holding* da Votorantim já ingressou o processo de loteamento, independentemente, do processo de intervenção urbana Vila Leopoldina, porque existe lei, existe regras convencionais, o que se propões aqui com o PIU Leopoldina é a intensificação, a racionalização do uso do solo e a melhor distribuição desses equipamentos públicos, para um atendimento direto aos beneficiários de baixa renda que serão esses 2.253 famílias, pelo menos, que hoje ocupam em parte as duas Favelas do Nove e da Linha, em outra parte, ocupações que ficaram informais no entorno do Conjunto Cingapura Madeirite.

Então, é uma série de equipamentos que já foram discutidos – e vêm sendo discutidos – ao longo de 37 discussões públicas que o Executivo promoveu durante os últimos quase quatro anos. Então, não há que se dizer que não houve escuta. Ao contrário, a gente tem se desdobrado no âmbito do Executivo e, agora, no âmbito do Legislativo com a colaboração de um grupo de Vereadores que se sensibilizou logo de início e tem entendido o projeto.

A distribuição desses equipamentos públicos debatidos com, pelo menos, seis Secretarias Municipais que colocaram suas demandas e entenderam que faz parte do processo de planejamento também ancorar equipamentos sociais para as famílias que hoje moram e para aquelas que virão habitar e usar aquele espaço público, como eu disse, já está sofrendo um processo de renovação e transformação, intensificada pelo projeto.

Trago só a estrutura central do projeto de lei. Então, existe o corpo central da lei em que são estabelecidas as diretrizes, os parâmetros e compromissos, entre os agentes públicos e privados ao longo da vigência desse projeto.

Como bem lembrou, o Secretário Fernando Chucre é muito diferente de uma operação urbana consorciada. Esse é um projeto de pequena escala, pequeno foco, mas enquanto instrumento de planejamento urbano, bastante enfático e incisivo ao diagnosticar os problemas e a propor soluções para eles.

Não menos importantes são os anexos contidos nesse projeto de lei. Então, além

dos mapas com os melhoramentos e quadros que ordinariamente já ocupam o planejamento urbano, a gente tem o Anexo V que é formado por Cadernos Técnicos, que vão trazer o espírito da discussão do PIU para a prática, para a aplicação da lei. Então, a lei não passa a ser só um conjunto de artigos, mas passa a ter um conteúdo técnico, contendo nos anexos o registro daquilo que foi discutido e pactuado pela sociedade ao longo do período de discussão.

Este é o instrumento PIU, Projeto de Intervenção Urbana, não é nada além de um processo de discussão, diálogo e construção para que, ao final, a Lei tenha muito mais do que as operações urbanas se propõem historicamente a fazer, mas trazer esse conteúdo técnico que não se traduz, simplesmente, em artigos e quadros de parâmetros.

Além disso, a gente tem, no Anexo VII, as especificações gerais e o padrão de qualidade das habitações sociais que serão construídas por orientação da Prefeitura, mas por execução privada – que serão essas empresas que participarem dos processos de leilão para que a Prefeitura venha a fazer, a partir do momento em que a lei for aprovada.

Então, muito sucintamente, o Projeto é formado por duas etapas, ou seja, são dois leilões de potencial construtivo, de maneira muito análoga ao que acontece com as operações urbanas consorciadas. Recentemente no final do ano passado, nós tivemos um leilão muito emblemático para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Nesse caso, já está dado no processo da lei qual a quantidade de potencial construtivo que vai ser ofertado nesse primeiro leilão: 267 metros quadrados, isso porque, pelos cálculos da contrapartida financeira, realizada ao longo desse período, análogo à outorga onerosa, 266 mil metros quadrados representam um conjunto de obras e intervenções prioritários para a primeira etapa da implantação do projeto.

É bom que se diga, também, que, nesse primeiro leilão, haverá a obrigação de quem vencer o primeiro em honrar, caso haja deserto o segundo leilão, com os compromissos da segunda etapa. Então, é um projeto que se propõe integral, íntegro em sua realização. No dia em que ele começar, no final dele, a gente já sabe qual vai ser e quando vai ser. Não estamos protelando decisões como as operações urbanas, infelizmente, às vezes, protelam por

conta da necessidade de caixa. A solução dos problemas daquele território demora muito a serem endereçadas.

A execução da primeira etapa, as obras, atingirá, principalmente, as famílias residentes na Favela do Nove, para resolver a precariedade e vulnerabilidade social a que as pessoas estão submetidas, além da implantação de outros equipamentos públicos pertencentes a essa primeira etapa, como eu falei sobre o *slide* anterior.

É importante destacar que toda unidade habitacional nova ou a reformada do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite terá suporte de gestão social e condominial por mais cinco anos a partir do momento da entrega da unidade. Ou seja, é um trabalho em que também busca inovação, no sentido de não só entregar à população a sua moradia, mas fazer um processo de trabalho técnico social, gestão condominial, educacional de como viver numa situação diferente daquela que hoje as populações beneficiárias estão sujeitas – isso é parte e está precificado juntamente com esse montante de potencial construtivo, ou seja, para ter acesso ao potencial construtivo, há uma correlação com essa manutenção social e condominial dos conjuntos.

Ato contínuo, a disponibilização do segundo terreno que vai recepcionar a segunda etapa do projeto – essa é uma ação que depende, exclusivamente, do Poder Público Municipal – hoje, há um avanço sobre o terreno da SPTrans, ZEIS, mencionada como historicamente contaminada, com combustível, similar ao posto de gasolina, no momento em que a Prefeitura disponibiliza esse terreno, ou seja, faz o descomissionamento do solo, a desmobilização de quem hoje ocupa, que é a CET, Companhia de Engenharia de Tráfego, a segunda etapa passa a ser viável. Então, a Prefeitura também já pode colocar no mercado um saldo de potencial construtivo para que a empresa que o adquirir – seja a Votorantim, seja um coligada a ela ou qualquer outra empresa interessada em empreender na região – possa participar desse leilão, e a forma de pagar esse potencial construtivo é a contrapartida em obras. Então, a gente faz aqui uma correlação entre o valor do potencial construtivo com a capacidade de realização dos investimentos.

Aqui passou de maneira muito expedita, eu destaquei um daqueles sete anexos, o Anexo 6 traz o compromisso declarado, quer dizer, não há o que se falar também de que, ao longo da vigência do projeto, outras prioridades aqui serão colocadas. De forma alguma, o que a gente coloca pelos anexos da lei são os compromissos nominais de atendimento daqueles benefícios, daquelas benfeitorias que já foram ali apontadas.

Os valores simulados são esses como piso. Então, nós estamos colocando aqui sempre quantidades. Então, são 400 unidades, 4.300 metros, 60 meses, custe o que custar, no momento que esses serviços forem realizados. Mas, para fim de a gente estabelecer um piso, uma base, uma referência, a gente faz a orçamentação preliminar, no momento atual. E, óbvio que os valores não fazem parte do anexo da lei, mas para fins de registro daqueles cadernos técnicos, ali sim todos os valores estão bastante explícitos e declarados, para que todas as pessoas possam discutir.

Eu trouxe aqui só o *link*, então cada um desses itens técnicos faz parte do anexo, que estão expostos na página da gestão urbana. E, além disso, além das intervenções principais, que não perfazem o total do investimento, a gente colocou um Quadro B no Anexo 6, que são as intervenções também muito importantes para a região do projeto, mas que não foram colocadas como prioritárias, mas deverão ser feitas, a partir do momento em que o conselho gestor – haverá um conselho gestor desse projeto, feito por pessoas da sociedade em geral. O projeto de lei traz como é que se dá essa construção, essa montagem desse conselho gestor. Então, as intervenções eletivas vão ser feitas previamente a cada um dos dois leilões, para que sejam pinçados dessa lista os itens que vão entrar na primeira etapa, ou seja, no primeiro leilão, ou que ficarão para a segunda etapa, ou seja, posterior ao segundo leilão.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Já caminha para a conclusão, doutor?

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Sim, tenho mais dois *slides*, Vereadora, se puder, não mais do que isso.

O diagnóstico traz questões urgentes, como a gente já mencionou nas falas anteriores. A busca do projeto tinha algumas premissas coadunando com o processo de

planejamento trazido pelo Plano Diretor, ou seja, não é um PIU numa região que não demandasse essa intervenção. Ao contrário, o projeto traz uma solução mais flexível e célere, proporcionado pelo conjunto de atores privados atuando de forma alinhada com as diretrizes públicas e com o acompanhamento pela sociedade civil como, por óbvio, os processos de planejamento devem ter.

Aí existe uma construção matemática e econômico-financeira, em termos de quais são esses potenciais construtivos, de onde vieram esses potenciais, eles não foram tirados da cartola, eles não foram, aqui, por interesse de um ou outro proprietário. Isso tem correlação direta com o sistema de planejamento do Município de São Paulo. São índices e valores que já são conhecidos do processo de planejamento, de tal sorte que foi determinado para esse perímetro uma quantidade total de 500 mil metros quadrados de potencial construtivo. Só para se ter uma noção, a operação urbana Água Branca fala em 1,850 milhão; a operação Faria Lima vai falar em quase três milhões de metros quadrados; a operação Água Branca, um número parecido com três milhões de metros quadrados. Então, a gente tem já esse léxico de estoque de potencial construtivo para a gente poder comparar com outros fenômenos de projeto no Município de São Paulo.

Buscando a conclusão, todos esses dados técnicos, todos esses números, todo o raciocínio do modelo econômico-financeiro, que mudou muito durante o período de quase quatro anos que o projeto vem sendo debatido, o registro disso está no caderno técnico, no anexo, que vai caminhar junto com a implantação do projeto de intervenção urbana, que é o Anexo 5.1. Estudos Econômicos. Dentre as inúmeras tabelas que têm ali dentro, existe essa simulação, que é a tabela que eu coloco aqui, de como é que se daria a arrecadação da outorga onerosa, ao longo de um período de 26 anos, ou seja, de mais de duas décadas.

Isso porque a Prefeitura e a SP Urbanismo, daqui onde eu represento e a área de estudos econômicos, a gente conhece a dinâmica imobiliária do Município bastante bem. A gente vem discutindo isso historicamente dentro da São Paulo Urbanismo e a gente sabe que trabalhar com o potencial construtivo médio, uma absorção média de quase 20 mil, um pouco

menos ou um pouco mais do que 20 mil metros quadrados por ano num fluxo como esse, é de um arrojo, não é?

Então, a gente está aqui entendendo que, de fato, o território onde vai ser adensado é um território preparado para isso e nós não estamos colocando números extraordinários, nem números conservadores. A gente está trabalhando aqui numa média bastante razoável, de tal modo que aqueles 140, 135 milhões é uma banda, porque os valores não são definidos, cravados na lei. Eles são só valores referenciais, mas o potencial construtivo seria comercializado por um piso de 135 milhões de reais, trocados em melhorias e benfeitorias. Essas realizadas no prazo máximo de cinco anos, que a gente estima e a solução desse projeto como um todo se dará até isso. Quanto mais a Prefeitura conseguir antecipar a liberação e o processo de descontaminação do terreno, aqui já apontado na ZEIS-3, de propriedade da SPTrans, onde hoje a CET ocupa, mais cedo para a Favela da Linha e para as soluções habitacionais e de equipamentos públicos da região vão ser viabilizados. A gente estima que não mais do que cinco anos tenhamos todas as unidades entregues, o projeto concluído e o processo de trabalho técnico ou social, acompanhado junto com o conselho gestor, com as comunidades da região, com os usuários em geral da Cidade e aí, concluindo o projeto.

Esse aqui é só um *slide* último em síntese, dizendo que a gente também mapeou os processos de descontaminação que a região sofreu e vem sofrendo. Esse é um mapa extraído da Cetesb, que tem normas estabelecidas e com bastante clareza, desde o ano de 2007. Norma essa que o projeto de intervenção urbana ou as habitações que venham a ser construídas no terreno da SPTrans, que está aqui colocado nesse ponto, não cumpra. Ao contrário, a gente está seguindo o rito comum, convencional, que o órgão competente de descontaminação ou de avaliação dos processos de descontaminação já fez com uma série de outros imóveis na região. Então, esse processo vem sendo acompanhado pela Prefeitura, no caso pela Secretaria de Habitação e pela Cohab, uma vez que parte do terreno da SPTrans já vem sendo direcionado para receber Habitação de Interesse Social, no âmbito da PPP da

Habitação, da Prefeitura de São Paulo.

Então, esse é um processo que vem sendo construído e vem sendo endereçado de maneira bastante aberta e transparente com toda a sociedade. Era isso o que eu queria colocar, Vereadora.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Marcelo. Eu quero começar, agora, a fazer uma alternância entre pessoas inscritas do público e outras que seriam expositoras, possivelmente, porque a gente tem a lista enorme de inscritos e para, pelo menos, começar a ouvir um pouco os comentários.

Então, temos, em princípio, mais de 50 pessoas inscritas, mas possivelmente nem todas continuam acompanhando a reunião. Regimentalmente, cada um tem o tempo de três minutos. Se todos os inscritos falarem, são duas horas e meia só de fala. Então, eu peço, por favor, aqueles que já se sentirem contemplados, digam isso, simplesmente não precisa repetir o que já foi dito. Audiência pública não é uma vitória de um lado que falou mais vezes, é só uma coleta de contribuições. Então, quem achar que uma contribuição já o contempla, por favor, diga isso e, se possível, abra mão da palavra.

Vamos lá, pela lista de inscrições a primeira pessoa a se manifestar agora é Ênio José da Silva, não sei se ele se encontra na sala. Peço a cada um que for falar que repita o seu nome e diga se representa algum movimento, algum coletivo, algum segmento, se é morador do bairro e assim por diante.

Anuncio a presença do Vereador Daniel Annenberg. Eu vou chamando os nomes e, quando um dos nomes chamados estiver presente, com o microfone aberto, por favor me alerte. Então, o primeiro é o Ênio José da Silva, se não estiver agora, mas voltar depois, eu chamo novamente. O segundo é o Gabriel de Oliveira Dantas de Souza; o terceiro é o Francisco Carvalho de Lima; o quarto inscrito é o Eduardo Fiora; o quinto inscrito é o Adauto Durigan. Só vou esperar alguns segundos para saber se nenhum desses realmente está presente ou se é só aquela dificuldade inicial básica para abrir o microfone. Ênio José da Silva, Gabriel de Oliveira Dantas de Souza, Francisco Carvalho de Lima, Eduardo Fiora e Adauto

Durigan. Algum desses cinco se encontra presente para fazer uso da palavra agora? (Pausa)

O SR. EDUARDO FIORA – Eu estou aqui, Eduardo está aqui.

O SR. ADAUTO DURIGAN – Adauto está aqui também.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Então, por favor, Eduardo Fiora, tem a palavra por três minutos e, sem seguida, Adauto Durigan.

O SR. EDUARDO FIORA – Obrigado, Vereadora, pela oportunidade desta audiência pública e aos Vereadores também presentes, agradecendo à Câmara por abrir esse espaço importante para a comunidade debater. Falo enquanto fórum social da Vila Leopoldina e enquanto Observatório Vila Leopoldina.

Acompanhamos, desde agosto de 2016, quando apareceu a figura do PIU Leopoldina em debate. Apresentado no início de agosto de 2016 e a gente tem acompanhado.

Entendemos que é um projeto importante para a região do ponto de vista da inclusão social, resgatando o direito de moradia para 853 famílias. É um projeto importante para reurbanização de uma área degradada, trazendo também desenvolvimento econômico.

Os méritos, nós já discutimos em várias audiências públicas, lembrando ao Vereador Caio que, a primeira audiência pública foi em 1º de novembro de 2016, e contou com a participação de mais de 500 pessoas. Queria que anotasse e já abrisse o seu gabinete para que a comunidade pudesse se reunir com o senhor, para apresentar esse lado importante, a questão social que, em nenhum momento, foi abordada em sua fala, em nenhum momento foi levada em conta a questão social da moradia. É uma comunidade que sofria com as enchentes, vamos apresentar ao senhor como ficou a comunidade, em fevereiro, com a enchente. É uma comunidade que sofre com a pandemia e em nenhum dos seus discursos, o senhor fez menção ao lado social.

Enfim, essa é uma questão que gostaríamos que os Vereadores retomassem em discussão, mas tem de ter autorização do Colégio de Líderes para o debate em Plenário. O projeto se encontra parado, pasmem, na Comissão de Administração, desde novembro do ano passado. Eu liguei, hoje da manhã, para a Comissão e não tinha relator. Como é que um

projeto do Executivo não tem relator na Comissão de Administração Pública? Não dá para entender.

Então pedimos que no Colégio de Líderes acelerem o processo, ponham o projeto na pauta de votação, e encaminhem para discussão em Plenário, como bem frisou o Vereador Police Neto. A pior coisa é não discutir, não é aprovar o PIU, mas não discutir o PIU. Se tiver de ser modificado, por algum ponto ou outro, mas que o Colégio de Líderes – Vereador Fabio Riva, se ainda estiver por aqui, por gentileza – que seja discutido na próxima terça-feira, que coloquem em pauta para votação e o, encaminhe para o Congresso de Comissões, e daí para o Plenário.

Acho que os méritos, o Aauto que está inscrito pelo Fórum Social, vai falar dos méritos do projeto.

De minha parte, apelo ao Colégio de Líderes, ao Líder do Governo, ao Presidente Eduardo Tuma, à Mesa Diretora da Câmara, enfim, não dá para entender como é que um projeto do Executivo, discutido – Vereador Caio – contando entre Legislativo e Executivo, esta é a sexta audiência pública. Não existe o fato de não ter sido discutido e nem por falta de participação.

Era isso, muito obrigado pela participação na audiência pública, e contando com a colaboração e compreensão de todos os Vereadores envolvidos nesse processo.

A SR. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada pela sua participação. Agora, passo a palavra ao Sr. Aauto Durigan.

O SR. ADAUTO DURIGAN – Bom dia a todos, a todas. Parabenizo pela iniciativa, Vereadora Soninha. Eu falo em nome do Fórum Social da Vila Leopoldina, que foi criado em 2013 para cuidar da questão social região.

Quem é contra a construção, ao avanço do PIU, sempre falou no sentido de não tratar com prioridade a questão social. O Fórum Social trata essa questão com prioridade, desde de 2013, cuidando especial da questão do morador de rua.

O Plano Diretor Estratégico – discutido e aprovado pela Câmara – apresenta esse

instrumento importante chamado PIU – Projeto de Intervenção Urbana. Quem defende a questão da participação da iniciativa privada para a construção de projetos públicos, que atendam à comunidade em geral, tem de dar boa avaliação à questão do PIU.

Sou morador da Vila Leopoldina desde 1966, ou seja, há mais de 50 anos. Fui subprefeito da Lapa, na gestão da Prefeita Marta, por quatro anos. Na época, em 2016, quando houve a primeira audiência, eu era chefe de gabinete na Subprefeitura da Lapa, na gestão do Prefeito Haddad. Ou seja, o projeto, assim como o Fórum Social, é suprapartidário. Usa recurso privado para a construção de moradia popular, essa é a proposta de que existe um mecanismo totalmente novo, e não existe nada parecido no Brasil, talvez no mundo.

Os moradores da Linha e do Nove só vão poder entregar o seu espaço, a sua habitação, a hora em que estiver pronta a outra habitação, é a chamada chave contra chave. Quero que algum Vereador, alguém presente apresente alguma coisa parecida no mundo, no mundo, é não no Brasil. Então é um avanço, é um mecanismo de avanço.

Sabemos que a principal discussão que *rola* é quanto ao terreno da Imperatriz Leopoldina. Sinto-me contemplado porque foi falado pelo Secretário Chucre e também pelo seu assessor.

Quero também destacar que, se aprovado o projeto e avançando, vamos gerar algo que será o mais importante diante da pandemia, ao fim da pandemia, que é o emprego na construção civil para centenas de pessoas. Esse avanço é importante e vai atender às comunidades, como o Eduardo falou, que vivem em situação muito precária.

O Xandão não está presente, mas vai também falar, é morador e também líder.

Toda essa discussão propiciou a organização dessa população com objetivo de obter moradia popular. Como o Eduardo falou, desde o ano passado, o projeto está na Câmara parado, acompanhamos a discussão desde lá de trás, mas queremos que avance. Não queremos que seja aprovado, se há dúvida, façamos outras audiências, esclareçam e decidam em dois sentidos. Primeiro, se for aprovado, caminhamos para o emprego, para a renda, para a reurbanização, no sentido de tudo de bom para a região, no sentido do pluralismo quanto à

moradia para as pessoas da região. Segundo, se não for aprovado, que os Vereadores prestem contas às 853 famílias e mais as 400 famílias do Cingapura, que não serão beneficiada nesse sentido. Porque a Prefeitura não vai encaminhar nenhum outro projeto para lá, sabemos disso muito bem. A prioridade, com certeza - sou morador da região, fui subprefeito como já falei - a prioridade na cidade de São Paulo, da Prefeitura são obras, e não são na zona Oeste.

Encerrando por aqui, quero agradecer a oportunidade e deixar claro, apoiamos o projeto desde o começo, ele é suprapartidário, envolve a sociedade, o poder público, a gestão anterior, a gestão atual. O mecanismo PIU é muito importante, não só para essa obra, como também para obras futuras.

É isso, obrigado.

A SR. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Adauto. Seguindo com a lista de inscritos, Alexandre Beraldo. (Pausa) Não sei se está presente. A sétima pessoa inscrita é Alexandra Swertz. (Pausa) Vou chamar até que tenhamos ouvido cinco pessoas do público. Depois, volta para o que seria à Mesa. A oitava pessoa inscrita é Luciana Marcondes Pazzini, que tem a palavra por três minutos.

A SRA. LUCIANA MARCONDES PAZZINI – Olá, bom dia. Eu represento duas ONGs que trabalham na região da Vila Leopoldina – Associação Nossa Turma e o Instituto Rogacionista. Sou conselheira da ZEIS Leopoldina, em nome da Associação Nossa Turma; e também faço parte do Fórum Social.

- Intervenção sonora.

A SRA. LUCIANA MARCONDES PAZZINI – Para não ser repetitiva, só queria falar rapidinho, quero destacar duas questões. A primeira, como o Marcelo deixou claro, esse dinheiro da outorga não vai entrar no caixa da Prefeitura. O privado, que comprar o direito da construção, vai...

- Intervenção sonora.

A SR. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Peço aos participantes que deixem o

microfone fechado. Estamos tendo dificuldade para acompanhar a fala, neste momento.

Obrigada.

(NÃO IDENTIFICADO) – Desculpe, Luciana. Vamos pedir que nos ouçam pelo Teams e não pelos canais de fora porque há *delay* muito grande, talvez estejam respondendo à Vereadora agora quanto ao chamamento anterior. Por favor, quem estiver no Teams, ouça pelo Teams. Obrigado.

A SR. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Bem lembrado. Quem está inscrito para falar, precisa ficar sintonizado na plataforma Teams, que é como se fosse a sala da audiência pública. Ao acompanhar pelo Youtube ou pelo Facebook, há um atraso. Então, até me ouvirem chamar, terá passado um tempo. Desculpe. Luciana, pode continuar,

A SRA. LUCIANA MARCONDES PAZZINI – Então, como o Marcelo disse, esse dinheiro da outorga não vai entrar no caixa da Prefeitura. O privado, que comprar o direito da construção, vai ter de entregar antes de começar a obra, entregar as moradias para as 853 famílias, fazer a revitalização do Conjunto Cingapura, e ainda entregar os equipamentos públicos, que já estão com área determinada. Então, eu acho muito melhor porque não vai poder construir nada até estar tudo pronto. Não vamos correr o risco de dizer: olha, acabou o dinheiro, a obra ficou parada, como tantas obras que vemos parada por aí porque o custo final acabou ultrapassando o inicial. Então, não vai ter esse risco porque o que está comprometido é o que tem de ser entregue, e não o quanto vai custar.

Como podemos perceber pela fala inicial do Caio Miranda - que foi pautado pelas pessoas que são contra o PIU - na verdade, a grande questão de quem é contra, é o terreno da Imperatriz Leopoldina. Se tirassem fora o terreno, como já pediram algumas vezes, não teria discussão, ninguém estaria aqui discutindo, o projeto já estaria aprovado.

Àqueles que têm medo de ter uma habitação popular, composta por moradores que moravam em favelas antes, só queria convidar a conhecer o Jardim Edite que fica na Berrini. É um prédio, eu já fui lá com um grupo de moradores. Fui muito bem recebida. Eles mostram como os prédios foram construídos. Aliás é do mesmo arquiteto da Urbem.

A entrada do prédio fica de frente para a Berrini, é muito bem administrado, está há anos lá. O condomínio é pago, tem caixa, tem fundos. Está bem mantido, os apartamentos são muito bons. Conheci dois síndicos que controlam muito bem aquilo lá. É um espaço muito bom, se não te falassem, você não iria perceber. Então quem tem medo de pobre morando ao lado, acha que vai ser uma bagunça, convido a conhecer.

Sou a favor de uma cidade plural, quanto mais misturado estivermos, teremos uma cidade mais integrada, as pessoas terão melhor qualidade de vida, buscando um futuro melhor. Dignidade de habitação traz a busca por outros tipos de dignidade que nós ainda precisamos neste país.

Muito obrigada.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Luciana.

Vejo que, das pessoas que eu tinha chamado antes, a Alexandra Swerts está logada aqui na sala. Você quer se manifestar agora?

Vou continuar chamando: Ênio da Silva, Gabriel de Oliveira, Francisco de Lima, Alexandre Beraldo, Alexandra Swerts, talvez, embora presente na sala, ainda esteja concorrendo pelo YouTube e Facebook, o seu inevitável atraso. Vou chamar mais alguns nomes: nono inscrito João Pedro Rosim, 10º Carlos Alexandre de Oliveira.

Carlos Alexandre tem a palavra, por três minutos. Obrigada.

O SR. CARLOS ALEXANDRE DE OLIVEIRA – Bom dia, Vereadora Soninha, Srs. Vereadores, ontem eu acompanhei o PL 217/2020, que tinha motivação de emprego, mas, na realidade, descobriram que dava 50% de desconto na outorga.

O Partido Cidadania, assim como a Liderança do PSDB, Democratas e PT rejeitaram devido ao prejuízo futuro que causaria ao Erário.

Aqui é Comissão de Finanças, a gente tem de ir até a Finanças porque a causa social do PIU Leopoldina é justa. Esse negócio de pobre e rico é bobagem. O foco não é esse. Ele é conhecido como o PIU do bilhão. Foi feito a portas fechadas, depois foi sendo apresentado em audiências públicas sempre mantendo o seu cenário original, tudo para validar

o plano. Sempre no cenário A, porque há muitos grupos poderosos por trás disso.

Então vamos às razões do bilhão. O desconto não é 50% só. O deságio aqui vai chegar a 89%. Vou explicitar agora: prazo de execução de 26 anos com taxa anual de desconto de 12,21%. Isso é um absurdo.

Recentemente, a Prefeitura captou CDI mais 1,74%, dá 5%, para financiamento de habitação social. Os investimentos do Tesouro Direto estão pagando 4%.

O mais curioso é que eles aplicam essa taxa de desconto ao longo de 26 anos, o Ignatios fala que a execução vai ocorrer em 15. Tem alguma coisa esquisita nisso aí, precisa ser revisto.

Outra coisa, apesar disso, está prevista a entrega do anexo II popular no 17º ano. Onde está o social? São cedidos 500 mil metros quadrados de potencial construtivo, Vereadora Soninha. Só que 150 mil é na Leopoldina e os outros 350 mil estão no Arco Pinheiros, em terrenos que vão ser muito mais valorizados. Eles adotam uma base de cálculo depreciada, com isso dá para se construir um milhão de metros quadrados de empreendimento. É um cheque em branco que a Prefeitura está dando, antecipando receita para os próximos 20 anos. Inclusive fere a Lei de Responsabilidade Fiscal.

Utiliza um outro terreno de forma desnecessária, que está contaminado, porque onde as comunidades estão vai dar lugar a um condomínio de luxo. O lado Cidade da USP já pensou sobre isso que é supressão de ZEIs, porque lá é demarcado como ZEI, é só reorganizar. O formato atual não está bom? Reorganiza, né.

A gente acha o processo esquisito, o Fernando de Mello Franco que saiu da Secretaria e está trabalhando na Urbem, isso é muito inusitado. Então o terreno que foi reservado lá atrás, contrário à opinião pública, hoje, tem valor venal de 100 milhões. O seu valor de mercado é estimado em 300 milhões, a fração de 1/3 é 100 milhões, tá? Não considera o custo de descontaminações e prazo, não tem estudo de impacto, apenas verticaliza as comunidades carentes num modelo sustentável que não é sustentável a longo prazo.

Vereadora Soninha, a Prefeitura tem caixa saudável. Se a moda da antecipação pega, não vai resolver o déficit de moradia e vai dar um cheque em branco para o mercado imobiliário. Dá para fazer 60 mil casas populares com 1 bilhão, não 853. Essas 60 mil é o programa do Governo do Estado, anunciado no ano passado, com a Nossa Casa.

Finalizando. É um péssimo negócio ao Erário Público com prejuízo. Se essa moda pega, o déficit da moradia vai perdurar prejuízo ao Erário, precisa ser apurado, inclusive, pelo Ministério Público. É o que nós vamos fazer. Está bom?

Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Muito obrigada. Agora é a última da primeira rodada de inscrições do público. Alexandra tem a palavra, por três minutos.

A SRA. ALEXANDRA SWERTS – Sou Alexandra Swerts, represento o Fórum Social da Vila Leopoldina, quero lembrar que o terreno foi reservado no Plano Diretor Estratégico, pela comunidade da Vila Leopoldina, pela sociedade civil, em falas no Plano Diretor Estratégico.

Quero lembrar que o PIU pode ser um apoio de recuperação do bairro e da Cidade no pós pandemia, gerando emprego, trabalho e renda. Também está claro o interesse do Governo no desenvolvimento da Cidade, através dos PIUs. Lembro a esta Comissão que vai fazer as contas ajustadas devidamente.

Lembrando os objetivos do desenvolvimento sustentável a gente não pode desenvolver um bairro e abandonar essa comunidade, que tem de ser atendida para poder crescer o bairro como um todo, porque o desenvolvimento está posto para a Leopoldina, então tem que acontecer também com o ajuste desta comunidade.

É preciso avaliar se a Prefeitura tem condições melhores de realizar esse ajuste de moradia e equipamentos públicos sem o PIU. Se isso é uma oportunidade a ser aproveitada como avaliou o Vereador José Police Neto, que acompanha o PIU desde sempre, desde o início, assim como o Vereador Fabio Riva.

A fala do Fernando Chucre é que são todos moradores da Leopoldina, todos têm

direito à moradia aqui no bairro, não em outro lugar.

Deixo uma pergunta para a Comissão de Finanças: a oportunidade é agora? Se não, obrigada.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada Alexandra. Devolvo agora para os expositores originais. Quem me chamou?

O SR. LEANDRO - Eu. Foi chamado o João Pedro, eu sou o seu representante.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Está bom. Você estava inscrito também pelo seu próprio nome?

O SR. LEANDRO - Não. Ele se inscreveu e teve um problema de saúde.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Tem a palavra, por três minutos.

O SR. LEANDRO - Bom dia a todos, sou o Leandro, estou representando o João Pedro, da Umopi.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Pode expor o que é o Umopi?

O SR. LEANDRO - O Umopi é a União de Moradores de Pinheiros e Lapa. Estou representando o João Pedro. Só gostaria de contemplar na minha fala que o PIU Leopoldina terá o PPP, que o solo do terreno será descontaminado, terá a possibilidade de construção de moradias e equipamentos públicos sociais, com a importância de que é sem custo para a Prefeitura. A gente gostaria de destacar isso e a importância desse projeto.

Quanto ao resto, me sinto contemplado no que já foi falado.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Está certo. Obrigada.

Aqui vejo Hélio Vital Ferreira Júnior, não é alguém inscrito.

Entre os convidados do Poder Executivo ou dos proponentes, pergunto se alguém gostaria de se manifestar para uma nova exposição ou para responder já aos primeiros comentários.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS - Vereadora, estou à disposição para responder. Pergunto se os proponentes têm alguma fala, alguma apresentação a ser feita.

Caso não tenha, posso endereçar algumas respostas rápidas.

O SR. PHILIP YANG - Bom dia a todos. Aqui é Philip Yang, do Instituto Urbem. Eu aguardaria a fala do Marcelo Ignatios para prestar os esclarecimentos que foram colocados e, eventualmente, na sequência, posso participar se me couber, por favor. Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) - Obrigada, Philip. Vou passar a palavra para o Marcelo Ignatios, depois a gente aproveita e ouve outras cinco pessoas da audiência, da plateia. Pode ser?

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Eu só queria fazer alguns esclarecimentos. O Carlos Alexandre, que acabou de falar, trouxe algumas informações que, de fato, vêm para confundir. Há uma infeliz confusão em vários números que ele acaba trazendo. Objetivamente, eu quero informar que a taxa de amortização, a chamada taxa de desconto no princípio financeiro, que a economia financeira utiliza, ela traz o fluxo de caixa ao valor presente, e essa taxa é cíclica. Ela depende do momento econômico. Ela depende da atratividade para empreendimentos, o que envolve questões que são macroeconômicas, microeconômicas e, às vezes, setoriais, da atividade imobiliária.

O número que ele traz, de 12 e alguma coisa por cento, foi a taxa utilizada, durante o processo de discussão, que é longo, para, em determinado momento, fazer o fluxo de caixa trazido a valor presente líquido. Não é a taxa que vínhamos utilizando. Eu coloquei ali, na minha apresentação. São duas taxas diferentes. São dois momentos diferentes em que o fluxo se coloca. É uma taxa inferior a 10%, que é a taxa usual da Prefeitura de São Paulo, inclusive, da Secretaria da Fazenda – e o Poder Executivo referendou esse estudo. O Secretário Fernando Chucre trouxe essa questão da referenda do Poder Executivo em relação aos estudos apresentados. Não é um estudo feito a uma mão. Ele é um estudo muito complexo e debatido internamente, levado ao Poder Executivo e depois apresentado à sociedade. Então, essa é a primeira questão.

Acho que a segunda questão relevante a ser esclarecida, da fala do Carlos Alexandre, é com relação à entrega, ao prazo de entrega ou à previsão de entrega das

unidades habitacionais de Interesse Social. Em nenhum momento se coloca nesse projeto que no ano 15, no ano 17 ou, enfim, em qualquer outra data diferente, de um curto prazo... Que eu esclareci aqui e trouxe essa questão do curto prazo limitado a aproximadamente cinco anos (ininteligível) na dependência da viabilização do terreno da SPTrans... Então, de maneira alguma...

Inclusive, há travas naqueles compromissos que eu coloquei, que a lei traz. Existem algumas travas que impedem que os empreendimentos privados sejam feitos antes da entrega das unidades habitacionais. Ou seja, o projeto se propõe a fazer um contrabalanço em relação àquilo que é compromisso assumido pela iniciativa privada, *versus* aquilo que é benefício, ou a forma de pagamento desses compromissos.

Então, a lei mudou bastante. Eu acredito que o Carlos Alexandre esteja se embasando em determinado texto, em determinada discussão que foi feita ao longo do processo, mas que, de fato, não é a forma como o projeto ficou, no seu modelo final.

Continuamos aqui, para poder esclarecer essa e outras questões que vierem a surgir, Vereadora.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada. Eu vou, assim, rapidamente, chamar de novo os que eu já chamei. Se algum de vocês estiver presente e pronto para falar, por favor, interrompa-me. Senão, vou seguir com a lista. Srs. Enio José Silva, Gabriel de Oliveira Dantas de Souza, Francisco Carvalho de Lima, Alexandre Beraldo...

O SR. XANDÃO BERALDO – Estou aqui.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Quem falou? Sr. Alexandre Beraldo?

O SR. XANDÃO BERALDO – Xandão. Xandão Beraldo.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Xandão! Então, Sr. Xandão, tem a palavra por três minutos.

O SR. XANDÃO BERALDO – Bom dia a todos. Quero começar lembrando do nosso Vereador Caio Miranda Carneiro, que está equivocado, quando diz que o projeto foi feito a portas fechadas. Lá, no mês de novembro, fomos convocados para a primeira audiência

pública, onde havia mais de 700 pessoas. De lá para cá, participamos de mais de seis audiências. A comunidade está em peso, assistindo, compartilhando todos os trabalhos que vêm sendo desenvolvidos pela Parceria Público-Privada.

Quero falar, também, que estivemos por diversas vezes em seu gabinete e não nos recebeu nenhuma vez. Estava lá e não nos recebeu para ouvir o nosso relato. Então, o que acontece, Vereador? O senhor, por ser Vereador, defendendo um povo, deveria ouvir um pouco mais o outro lado da história, também. Agora, eu quero falar em defesa da minha comunidade.

É fácil falar de bilhões, de milhões, quando muitas famílias estão morrendo ou sendo afetadas pela enchente e, agora, logo em seguida, pela pandemia, principalmente, nessa época de calor. Imaginem uma comunidade com 853 famílias, nesta pandemia, logo onde estouraram 34 famílias contaminadas na comunidade. Nós, da comunidade, não sabíamos o que fazer, na questão da contaminação. Tivemos de ir até as casas dessas pessoas e obrigá-las a ficar trancadas dentro da casa, sem ar, sem um ar-condicionado, sem ventilação, em pleno verão, em um calor terrível. É só para poder esclarecer um pouco como é essa desigualdade social.

Quando aparece o PIU, para trazer uma melhoria para essas famílias, uma dignidade para nós, diversas pessoas debatem contra. Então, eu quero sensibilizar os Vereadores, principalmente o Sr. Eduardo Tuma, Presidente da Câmara, para que chame a pauta, que coloque isso em pauta. Que o Sr. Fabio Riva e todos os apoiadores do projeto levem-no para a comissão.

Outro detalhe, também, de que estamos falando, é que, nunca, na história da Câmara, um projeto como o de moradia social foi debatido ou vai ser debatido por sete comissões e o PIU está sendo obrigado a passar por todas as comissões, pelo que eu estou entendendo. A maioria dos projetos passa por duas ou três e, aí, chama-se um Congresso de Comissões. Resolve-se isso ali e manda-se para o Plenário. Por que a demora em chamar o PIU? Enquanto a comunidade está sofrendo, morrendo, pedindo socorro, vocês não estão nos

ouvindo.

É só para lembrar um pouco, também, que este ano é ano de eleição. Vamos nos lembrar de todos os Vereadores, também, que são contra o nosso projeto, contra a nossa comunidade. Eu não tenho muito a falar. Já falaram e representaram-me. Eu acredito que eu não tenha mais condições para falar, hoje, porque, com o que eu ouvi do Sr. Carlos Alexandre e de algumas pessoas de oposição, não tenho nem palavras.

Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Sr. Xandão. Eu vou chamar outros quatro nomes e, por favor, interrompam-me se vocês forem um dos próximos chamados. Senão, eu chamo outros quatro. Sr. Daniel Santana dos Santos? Sr. Daniel vai se manifestar agora?

O SR. DANIEL SANTANA DOS SANTOS – Daniel, presente.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Sr. Daniel, vai usar a palavra, agora?

O SR. DANIEL SANTANA DOS SANTOS – Sim.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Então, o senhor tem a palavra por três minutos, por favor.

O SR. DANIEL SANTANA DOS SANTOS – Quero dar bom dia a todos. Meu nome é Daniel. Sou morador da comunidade. Faço parte da associação de moradores.

Quero deixar registrado para o Vereador Caio Miranda Carneiro que tudo que falou é equivocado. Participamos de audiência pública. Estamos acompanhando o projeto. É um projeto muito bom para a nossa comunidade, que vai impactar em grande escala a nossa família e todos no nosso bairro, também.

Lembro que, na Vila Leopoldina, pessoas novas estão morando lá, em cima. Nós estamos aqui faz tempo. Estamos cravados aqui. Assim, acho que o Vereador deixou bem claro que é contra a moradia social, por não escutar um dos lados. Por várias vezes, eu e o Xandão estivemos aí, dentro da Câmara. Várias vezes pedimos a atenção dele, uma reunião com ele, e ele nunca se propôs a ouvir a comunidade, na verdade. Nós somos representantes

da comunidade.

Eu gostaria que todos os Vereadores se sensibilizassem e que o Presidente da Câmara e o líder do Governo colocassem o nosso projeto para ser...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. DANIEL SANTANA DOS SANTOS – Vai acabar com agonia de vários, dentro da nossa comunidade. É um projeto para nós, sim. Nós o queremos, sim. É um projeto que vai ser “chave na chave” e é isso o que eu tenho para dizer.

Agradeço a todos. Obrigado. (Palmas)

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Sr. Daniel. Os próximos inscritos: Sra. Roberta Pereira Guimarães, Sra. Maria Vecchione, Sra. Isadora Mattos, Sr. André Tristão e Mello. Eu vou chamar o último, agora, antes de voltar para a Mesa: Sr. Natal Dias de Oliveira.

Quero informar a vocês o seguinte: esta audiência pública estava convocada por duas horas, que é o tempo regimental. Eu conversei com o Presidente da Comissão, Vereador Antonio Donato. Podemos prorrogá-la até as 13h, mas precisamos compreender que, se as pessoas que dariam as respostas ao público presente não puderem ficar até as 13h, é porque não foi assim o período que foi solicitado delas.

Então, eu vou chamar mais dois nomes. Eu não sei se eu chamei, já: Sr. André Tristão e Mello, Sr. Natal Dias de Oliveira, Sra. Maria Cleudimar da Silva, Sr. Benedito Roberto.

Eu quero informar que o Vereador Caio Miranda Carneiro gostaria de falar, no encerramento – sim, naturalmente!

Eu passo, então, a palavra para o Sr. Philip Yang, representante do Urbem.

O SR. PHILIP YANG – Bom dia a todos. Muito obrigado, Vereadora Soninha Francine, pela oportunidade de participar desta sessão. Eu quero começar dizendo que o Urbem, como instituição, tem muito orgulho de participar deste PIU, que é o primeiro PIU privado de tramitação legislativa. É muito importante lembrarmos que o PIU é uma ferramenta extraordinária de construção coletiva, que envolve o encontro entre a sociedade, as forças do

mercado e o Governo. Isso é uma coisa que não tem precedentes na nossa regulação e não podemos tomar como algo dado. É uma coisa que foi construída, com muito esforço, e é uma coisa que temos de celebrar, pelo fato de ter essa ferramenta em mãos.

Lembro, sempre, também, que São Paulo, em relação, por exemplo, a Nova Iorque, demorou 40 anos para ter essa ferramenta. Nova Iorque teve essa ferramenta construída há 40 anos e pode construir muita coisa a partir desse instrumento.

Eu queria dizer também que além das 37 audiências públicas, houve uma sequência enorme de manifestações via Imprensa, uma sequência enorme de *workshops* de ateliês, que foram feitos junto com a Prefeitura e com o Executivo na comunidade para esclarecimento.

Então essa questão de participação não pode ser levada em conta como uma acusação séria. Lógico, eu tenho muito orgulho de dizer que participamos ativamente no desenho, na concepção do modelo desse PIU, não só pela ferramenta em si, mas pelos méritos próprios do projeto.

Estamos voltados para a construção de uma Cidade mais justa. Temos de ter em conta que esse PIU tem uma dimensão que não é apenas social, é uma dimensão humanitária no quadro que a gente vive hoje. Temos que lembrar que essa comunidade viveu este ano, só este ano, um incêndio, uma inundação que levou água até a cintura das pessoas e vive hoje a tragédia da pandemia.

Enfim, eu não quero me atender nas justificativas. Queria apenas fazer uma breve referência à questão do Vereador Caio Miranda, e dizer que o Fernando de Mello Franco participou, com muito orgulho - temos muita alegria disso - da fundação do Urbem. No final de 2012, ele saiu do Urbem para ingressar nos quadros da gestão Municipal, em 2013. O convite da Votorantim para que nós fizéssemos a estruturação do PIU veio em 2016, ou seja, ele já não estava com a gente, já estava há quase quatro anos fora do Urbem. E depois o PIU foi tocado pela Administração Doria, Administração Bruno Covas. Então qual é o conflito? Não estou entendendo qual é essa questão.

Vou finalizar dizendo o seguinte: lembrando o filósofo Rousseau: o bem comum não é o bem de todos. Isso é muito importante. O bem comum não é o bem de todos, é o bem da maioria. E infelizmente, Vereador Caio, tem uma minoria que gosta de fazer confusão, que gosta de introduzir elementos escusos, estranhos, dizer que o terreno está contaminado, que a Prefeitura está ganhando dinheiro. Temos que inverter esse argumento e ver quem é a maioria. E gente não pode se deixar, e falo também para a comunidade que hoje se opõe, a pequena comunidade que acha que vai perder valor no seu condomínio, que vai ter os filhos expostos à pobreza; ao contrário, vocês estarão sendo expostos à riqueza, à riqueza de uma Cidade muito mais plural, muito mais dinâmica, muito mais viva e que integra as pessoas em vez de separar em mundos.

Encerro, lembrando que nós estamos diante de um projeto que não é apenas social, é um projeto humanitário e que tem uma fonte pagadora. Não são apenas os cofres públicos, é também um dinheiro que o setor privado está colocando à frente como nenhum agente da incorporação do Brasil está fazendo hoje, colocando centenas de milhão à frente para viabilizar o assentamento das famílias que estão em situação muito grave.

Muito obrigado, Vereador. Obrigado a todos.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) - Consulto o Vereador Donato, se assume a Presidência dos trabalhos, desde já. (Pausa)

O SR. ANTONIO DONATO - Pois não, Vereadora Soninha. Sei que V.Exa. vai precisar presidir outra reunião.

A SRA. PRESIDENTE (Soninha Francine) – Obrigada, Vereador. Chamamos até o número 18 da lista.

- Assume a presidência o Sr. Antonio Donato.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) - Obrigado, Vereadora Soninha.

Continuando. Sra. Ana Maria Gomes Santos. (Ausente) Sr. Renato Del Pozzo.
(Ausente) Sr. Kleber do Santos Ferreira. (Ausente)

Sra. Ana Cristina Mussi da Silva, com a palavra por três minutos.

A SRA. ANA CRISTINA MUSSI DA SILVA - Bom dia a todos. Na verdade, eu não represento nenhuma comissão, não represento nada político, estou aqui simplesmente como uma moradora do bairro.

Ontem eu vi o projeto e me inscrevi. O que eu gostaria de colocar como moradora, como uma pessoa que trabalha, como uma contribuinte de impostos, que ninguém aqui, em nenhum momento, nos condomínios, na região da Vila Leopoldina, questiona morar com rico, com pobre. Acho que muitas considerações, muitas reportagens foram muito mal colocadas. Eu sou proprietária de um apartamento e todos os colegas que eu tenho na região, ninguém se importa com isso.

Eu acho que todos nós devemos nos preocupar com segurança, nos preocupar com limpeza, com a questão de custos, porque a gente trabalha, paga impostos. Desde o primeiro ano que vim para cá, os IPTUs são gigantes, como se estivéssemos num apartamento de alto padrão. E isso não é verdade, é de classe média, é um bairro médio, não é alto padrão.

Então gostaria de entender também da Prefeitura qual é a contrapartida para nós moradores? Porque enchente, todo mundo sofre aqui na região. Todo mundo, neste ano, sabe tudo o que passou por aqui, quantos condomínios foram afetados, quantas pessoas perderam seus comércios, quantas pessoas perderam seus carros, a questão do lixo, que a Prefeitura não recolhe.

Eu vejo tantas campanhas sociais, eu acho maravilhoso dar comida para as pessoas que estão nas ruas, mas ninguém leva um saco plástico para recolher a comida, ninguém dá educação, ninguém dá trabalho. Então como será feito isso para nós moradores, que pagamos uma fortuna, trabalhamos, estamos numa pandemia, em casa. Como isso será feito? Como esse prédio, ao lado da minha janela, vai pagar a mesma coisa? Não vão ter condições.

Era isso que eu gostaria de falar, que não é só uma questão social, não! Queremos o melhor para todo mundo. Somos humanos, mas precisamos da Prefeitura algo

que seja também para o nosso lado, é uma questão de segurança. Quando nos mudamos para cá, a rua era cheia de moradores. Nós tentávamos nos unir, ajudar, melhorar a situação. Só saíram da porta do nosso condomínio quando eles bateram no carro da Prefeitura, aí a própria Prefeitura veio e expulsou todo mundo da região.

Hoje temos que pagar segurança privada. Então pensem nesse lado também, somos trabalhadores. É só isso que gostaria de colocar. Todo mundo sofre com as enchentes, todo mundo sofre com a sujeira, e onde que está o trabalho? Onde está o social para dar educação, para trazer todo mundo para uma situação mais digna? A gente trabalha, não é a questão de viver com rico, com pobre. Conheço muito dos que estão falando, tenho conhecimento, as pessoas também me conhecem. A gente interage.

Era isso. Obrigada. Só isso.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) - Muito obrigado, Sra. Ana Cristina.

Próximo inscrito é o Sr. Eduardo Paiva. (Ausente) Sra. Patrícia Orban. (Ausente) Sra. Vivian Patrícia. (Ausente) Sra. Daniela Paz. (Ausente) Sr. Carlos Caneschi. (Ausente)

Com a palavra a Sra. Renata Nagai.

A SRA. RENATA NAGAI - Muito obrigada pela oportunidade.

Eu acompanho esse movimento desde 2016 e queria deixar bem claro o meu ponto. Eu entendo e considero bastante relevante tentar melhorar a qualidade de vida das pessoas, da comunidade. Eu, até por formação, a primeira graduação que eu fiz foi em Terapia Ocupacional, só que estamos falando de uma Comissão da parte de Finanças.

Esse projeto realmente tem o seu valor, mas dentro desse projeto há algo que ainda fica bastante escuro e que até hoje não foi esclarecido é em relação à questão da contaminação. Quando falam que não, que podem ficar tranquilos, porque a contaminação será remediada, mas qual o custo disso? Qual a extensão? Diferentemente de outros terrenos aqui na Vila Leopoldina, que realmente são contaminados por outras substâncias, o terreno lá é nitrocarboneto. Vai levar um tempo maior e um processo específico para descontaminar.

Qual a conta, claramente, dessa questão? E por que utilizar aquele terreno e não utilizar outras opções, que foram dadas e foram debatidas? É difícil entender. Por que demorar 17 anos, até mais, para poder entregar uma fase dois de um projeto, e ainda ser chave contra chave, se existem outras possibilidades a serem exploradas? Até foram citadas: olha a gente não vai retirar do projeto inicial essas possibilidades, mas estamos trabalhando com esse cenário. Até tinha outra proposta de utilizar uma parte do Ceasa, do Ceagesp, muito mais próximo de onde eles vivem. Espaço esse que poderia ter até a união de todos nós aqui da comunidade da Vila Leopoldina. A Vila Leopoldina tem essa pluralidade que tem de ser respeitada.

O que queria pedir que considere nessa conta, que seja mais explicitado qual o custo realmente da remediação. Sempre, em qualquer projeto, uma ação tem um custo, quem vai pagar por esse custo? E como ele será absorvido? Seja em impostos, seja em (ininteligível). Isso não está muito claro. E a extensão, em quanto tempo se consegue fazer essa remediação? Que o terreno será descontaminado um dia, não tenho dúvidas, mas até hoje não entendi, financeiramente, por que usar aqui, não usar em outro dentro da Vila Leopoldina (interrupção na transmissão) Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Vigésimo nono inscrito, Sra. Ana Beatriz.

O SR. EDUARDO PAIVA – Dá licença um pouquinho. Chamaram Eduardo, eu já estou aqui.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Eduardo Paiva?

O SR. EDUARDO PAIVA – Eu mesmo.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – O senhor tem três minutos.

O SR. EDUARDO PAIVA – Já posso falar?

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Sim.

O SR. EDUARDO PAIVA – Sou morador da região da Vila Leopoldina. Quero só deixar alguns questionamentos em relação a esse projeto, embasando-me inclusive na fala do Vereador Caio, que começou a reunião. São algumas perguntinhas básicas. Na realidade,

quero saber o seguinte: o terreno da CMTC é um terreno valioso; e, pelo que entendemos, está sendo passado por um preço irrisório. Então, precisamos entender que tipo de negociação está sendo feita no aproveitamento desse terreno. Porque vemos nitidamente que só uma pessoa está sendo devidamente aceita – vamos dizer assim -, que é a Votorantim. A Votorantim está levando todas as vantagens desse projeto. Então, precisamos entender direito que relação é essa com esse terreno.

Outra coisa, algo muito simples: o pessoal da comunidade já tem por lei o usucapião daquele terreno. Por que não – de novo a pergunta – se construir um prédio, se construir todo o equipamento de moradia no mesmo lugar onde eles se encontram? Eles já estão ali, eles têm esse terreno por usucapião, já é deles. Por que não fazer a construção onde eles já estão e aproveitar o terreno que não seja só para a Votorantim tirar benefício?

Outra coisa interessante é que o projeto vai fazer com que o bairro sofra um adensamento gigante, porque eles querem impor um conjunto de 19 torres somente com 80 vagas de garagem onde não é possível esse adensamento, sendo que nosso bairro já é um bairro precário em relação a todos os atendimentos públicos de que precisamos. Então, eu gostaria que fosse explicada toda essa situação desse projeto, que está muito obscura da forma como está sendo feita.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sr. Eduardo. Próximo inscrito, Sra. Renata Andrade. (Pausa) Sr. Marcelo Barbosa. (Pausa) Por três minutos.

O SR. MARCELO BARBOSA – Bom dia. Quero reforçar os dois pontos já comentados antes, pois estou desde o início reunião. Primeiro ponto, quero que fique mais claro como está a negociação com a Votorantim e como está sendo tratado em relação aos valores de mercado que a Votorantim está recebendo em cima do terreno para aproveitar o usucapião. Como o meu colega Eduardo falou anteriormente, existe um valor de mercado para o terreno em si, que é o usucapião da comunidade, e não está sendo levado em consideração.

Segundo ponto, o mesmo que a minha amiga falou anteriormente, que é a área contaminada. Trabalho com engenharia e construção e sei que o custo para se fazer uma

descontaminação é exorbitante. Quero saber sobre quem irá recair esse tipo de despesa. Fora que o planejamento para esse tipo de atividade demanda um trabalho exorbitante de troca de material, troca de solo. Esse é um ponto importantíssimo que tem que ser levado em consideração.

Esses dois pontos - tanto a parte de esclarecimentos das despesas, valor de mercado, valor de terreno, como da reutilização da área da CMTc, da garagem de ônibus, em relação à contaminação – deixam com muita fragilidade o projeto da Votorantim para aplicação aqui no bairro. Isso tem que ser levado em consideração e trazido à tona para deixar muito claro para toda a comunidade da Vila Leopoldina como isso será tratado. Para mim, são esses dois pontos. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Marcelo. Próxima, Sra. Helenice Moraes. (Pausa) Sra. Ana Beatriz. (Pausa) Sr. Alberto Bueno. (Pausa) Sr. Edson Macedo. (Pausa) Sr. Cristian Mantovani. (Pausa) Sr. Bento José Alcoforado. (Pausa) Sra. Lucila Lacrete. (Pausa) Sr. Rodrigo Santos. (Pausa) Sr. Rodrigo. (Pausa) Sra. Priscila Margrin. (Pausa) Sr. Hélio Vital. (Pausa) Tem a palavra.

O SR. HÉLIO VITAL – Sou morador da Vila Leopoldina também. Acho que todos esses pontos técnicos são importantes, mas há uma coisa que não foi falada até agora. Estamos falando em construir uma torre de 20 a 25 pavimentos para moradias populares. Uma coisa que não ouvi falarem é quem vai administrar isso. Acho importante a inclusão social, acho muito importante ajudar esse pessoal que está no linhão, isso é fundamental; mas você ter uma torre de 25 pavimentos com várias unidades por andar, você gerir isso é complicado. Você tem que gerir manutenção de elevadores, equipamentos contra incêndio, segurança. Você imagina uma chamada, por exemplo, de uma ambulância ou violência doméstica, digamos, que existe em todas as classes sociais; subir lá um oficial, como vai ficar isso? Como vão ficar os extintores, por exemplo? Há o exemplo (falha na transmissão) popular que pegou fogo, houve muitas mortes. Eu acho muito complicado você ter uma torre de 25 pavimentos, você ter elevador suficiente para subir e descer todo mundo. Eu gostaria de ouvir alguém,

algum arquiteto que diga como isso será solucionado. Só isso. Repito: é muito importante ajudar aquela população; repito: acho a ideia de reurbanização, de melhorias etc. fundamental. Existir riqueza para uns não faz sentido, tem que ser para todos, inclusão. Só que uma torre com 25 pavimentos com esse perfil vai ser muito difícil – se não impossível - de se administrar. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sr. Hélio. Próxima inscrita, Sra. Karina Del Nero. (Pausa)

O SR. NATAL DIAS – Eu peço a palavra, pois estou presente. Natal Dias.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – O senhor está inscrito?

O SR. NATAL DIAS – Sim, estou inscrito.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Então, na hora da sua inscrição, o senhor pode falar. Vou seguir a lista. O número 44 é o Sr. Ricardo Manso. (Pausa) Sra. Lilian Tereza. (Pausa) Sra. Fabiana Sgarbiero. (Pausa) Sr. Germano Gonçalves Neto. (Pausa)

(NÃO IDENTIFICADO) – Vereador, o Sr. Natal era o 16º. Acredito que ele não estava na hora em que foi chamado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Está bem. Então, tem a palavra o Sr. Natal por 3 minutos.

O SR. NATAL DIAS DE OLIVEIRA – (Falhas na transmissão) Boa tarde. Revendo a fala do Sr. (ininteligível) e dos demais, acho que São Paulo é uma região problemática. Tivemos muitos (ininteligível) orçamentários na Subprefeitura Capela do Socorro, audiências públicas, e a gente passa anos e anos esperando a resposta, inclusive do Conselho de Habitação, dessas propostas que são longas, e não vemos o resultado.

A gente tem que se empenhar, entre o pobre e o rico, sobre o projeto popular. Acho que é muito importante tanto na região de Vila Leopoldina ou outra região (ininteligível). A gente tem uma entidade, a MM Sul, que é um movimento de moradia, e às vezes acreditamos que o Estado, a Prefeitura está fazendo alguma coisa, quando se fazem as audiências

públicas; mas nunca vemos resultado, segundo a visão da necessidade daqueles que realmente precisam.

Tem a Cohab, tem também a Sehab, e não vemos nenhuma luz sobre o projeto popular. A gente acompanha, por anos e mais anos, invasões e enchentes e não vemos uma luz para se definir corretamente em relação ao projeto popular, a tirar o pobre dali e colocar numa moradia digna. A gente está sempre na luta.

A gente vê que certos Vereadores e Deputados não agem de forma correta. Acho que deveria haver um projeto oficial. Acho que a luta é muito mais importante. Agora nós temos aí uma nova gestão que está por vir, e vai ser a mesma coisa. Vai ser o mesmo projeto, vai haver conferência e plano orçamentário; e tem que haver uma decisão sobre essa lógica.

Eu só tenho a agradecer.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sr. Natal.

Tem a palavra a Sra. Marina Gomes.

A SRA. MARINA GOMES – Boa tarde a todos. Eu sou moradora do bairro também. Os questionamentos sempre vêm. Por exemplo, foram apresentados outros cenários, mas sempre foi focado somente um cenário. Isso me despertou certo desconforto. Em nenhuma assembleia em que fomos, na igreja, o Sr. Marcelo Ignatios chegou e falou: “Ou é tudo ou é nada”. Por que ou é tudo ou é nada? Por que nós não podemos conversar? Então, isso despertou maior desconforto ainda. Aí quando começamos a fazer levantamentos financeiros, vemos que a Prefeitura está saindo prejudicada, e os moradores que vão sair da comunidade e virão para o terreno aqui também serão prejudicados, porque estarão indo para um terreno contaminado. Não se sabe quando, porque tem que ser feita toda a descontaminação. Haverá uma torre de 21 andares. Nós sabemos que isso demanda minimamente energia. Hoje eles não têm esse custo. Amanhã eles terão; e, nesse cenário que foi apresentado, não está se falando da contrapartida de criação de empregos para essas pessoas, porque o Ceagesp vai sair. A Votorantim só está fazendo isso porque a Ceagesp vai sair.

Então, olhando tudo isso, a comunidade será prejudicada, porque vão tirar pessoas de onde já têm propriedade para um local novo, bem pior, olhando as condições, porque teriam uma torre de 21 andares. Sem luz, eles não podem ficar. Vão fazer gato? Não há como fazer. Têm que pagar. Quem vai pagar essa energia? Eles não têm esse custo hoje, de energia de condomínio.

Então, são coisas que não estão levando em consideração para a comunidade. Estão fazendo toda uma cortina de fumaça, mas o único beneficiado é a Votorantim. A Prefeitura está perdendo, como também a comunidade e o bairro, em geral, também, porque não estão olhando a questão de saúde, educação e principalmente emprego para essas pessoas. O Ceagesp vai sair. E onde essas pessoas irão trabalhar? Tem que haver toda uma contrapartida de empregos.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sra. Marina.

Tem a palavra a Sra. Lucila Lacrete.

A SRA. LUCILA LACRETA – Muito boa tarde a todos. Eu sou do Movimento Defenda São Paulo. Sou diretora executiva e gostaria de levantar uma questão que parece que está sendo ignorada e apontar supostas incorreções de alguns projetos de intervenção urbana dos PIUs em desenvolvimento pela Prefeitura de São Paulo, a qual teria desconsiderado as salvaguardas ambientais incidentes nas áreas localizadas tanto na margem do Rio Tietê quanto do Rio Pinheiros, ensejando possíveis danos irreversíveis aos corpos d'água subterrâneos.

Esse projeto do PIU Vila Leopoldina-Vila Lobos não está levando em consideração, pelo que até agora nós constatamos, a questão do solo, do subsolo e das águas subterrâneas, dispostas na carta geotécnica do município de São Paulo. Então, essas grandes áreas lindeiras ou o Rio Pinheiros, por exemplo, possuem características ambientais particulares, especialmente no que diz respeito à hidrogeologia. Ela é composta por solos moles, por planícies aluviais e terrenos moles, razão pela qual, conforme a carta de aptidão física do assentamento urbano do Governo de São Paulo, configuram áreas com severas restrições ao

assentamento urbano.

Então, todas essas construções que impactam o solo, o subsolo e as águas subterrâneas estão sendo ignoradas, no sentido de mitigar esses impactos, que têm efeitos deletérios e problemas ambientais de impossível solução, se continuar a forma como está.

Por tais razões, as intervenções propostas, nesses projetos, ocasionariam degradação dos corpos d'água subterrâneos, tendo em vista que grande parte das construções prevê a implantação de um ou mais solos e estruturas subterrâneas impermeáveis, acarretando a eventual interrupção do fluxo de águas subterrâneas.

Dessa forma, os PIUs preveem aumento de densidade construtiva, com implantação de altos edifícios, dotados de solos, em áreas de severas restrições ao assentamento urbano, em virtude da hidrogeologia local, o que representaria riscos sociais e ambientais.

Então, por conta disso, acho que tudo devia ser revisto. Falaram muito de áreas contaminadas, mas não se está levando em conta o aspecto geofísico e hidrológico dos projetos em relação à realidade do solo e do subsolo. Falo da total ignorância da carta geotécnica e da carta de aptidão física do assentamento urbano, que foi feito pelo IPT, Governo do estado de São Paulo entre outras agências.

Isso é de um impacto tremendo, e precisa ser mitigado. Não dá mais para ser ignorada essa situação, haja vista que ali é um lugar crítico, com área de várzea, que alaga frequentemente; e o solo não é adequado para esse tipo de construção. Uma situação que ocorreu há poucos anos foi o afundamento do viaduto em frente ao *shopping* ou ao Parque Vila Lobos, que provavelmente foi em decorrência desse solo e subsolo tão complicado, para se fazer esse adensamento proposto.

Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sra. Lucila.

Se alguém da lista não foi chamado, pode se manifestar.

O SR. RODRIGO – Sr. Presidente, eu fui chamado. Sou o Rodrigo.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Tem a palavra o Sr. Rodrigo.

O SR. RODRIGO – Boa tarde. Como toda audiência pública, todos os interesses obviamente devem ser compatibilizados. O que eu tenho visto, na verdade, nesse contexto todo, já acompanhando esse projeto há algum tempo, é o interesse de grandes corporações aqui num apelo muito claro nesse sentido, revestido, de certa forma, até de cunho social ou populista, usando, na verdade, um escudo ou até uma manta, para, de alguma forma, buscar essa bandeira, quando, na verdade, a compatibilização não está acontecendo.

Então, acho que o projeto deveria passar por remodelações. As pessoas comentaram basicamente que existiram algumas propostas que foram colocadas na mesa. Só um modelo tem sido obviamente enxergado. Eu só quero trazer clareza e trazer um pouco a luz, de que existem outros modelos que trazem essa agenda de compatibilização, de forma muito mais perene e de forma muito mais correta, organizada inclusive.

Então, o apelo de novo aqui é entender, na verdade, como fazer essa compatibilização, tentando inclusive checar, nessas agendas, quais seriam as opções de eventualmente alocar isso, dentro do próprio terreno da Votorantim ou dentro do terreno dos que, de alguma forma, gerem a agenda de compatibilização, porque, no fim do dia; quando falamos da agenda populista e de toda a parte sentimental dessa agenda - entendo que ela é muito complexa - a gente tem que tirar as vaidades e os interesses individuais e pensar no todo. Isso não está acontecendo de fato. Então a minha provocação aqui é que a gente passe a revisar outros modelos, para buscar, numa agenda de compatibilização. No final do dia, se isso não for feito, vai acabar numa grande discussão jurídica, e todos vão ser prejudicados, principalmente a comunidade, que está, de alguma forma, carente, precisando obviamente de apoio da Prefeitura e das comunidades, até da iniciativa pública e privada; mas isso não está acontecendo.

Então, de novo, faço um apelo: compatibilização. Essa é a palavra de ordem que deveria ser observada aqui.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sr. Rodrigo.

Há mais alguém que não falou?

A SRA. ROBERTA PEREIRA – Roberta Pereira.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Tem a palavra a Sra. Roberta Pereira.

A SRA. ROBERTA PEREIRA – Sou moradora da comunidade Cingapura e gostaria de dizer que alguns comentários foram estarrecedores. A pessoa falar que é trabalhadora... É como não fôssemos, como se não pertencêssemos ao bairro, como se todos nós não fôssemos trabalhadores. A questão de outras possibilidades que foram apontadas, que foram apresentadas como sugestão, nós já vimos que são impossíveis. Por exemplo, falaram que iam pegar o terreno do Ceasa. Como é que vocês querem colocar o que é do Estado num projeto desse? Quanto tempo isso vai demorar? Não se sabe quando a Ceagesp vai sair e quanto tempo mais a nossa comunidade vai sofrer com tudo isso.

Aqui também não há a possibilidade de se ter mais. A parte do projeto e das moradias vão ser feitas aqui, numa parte do terreno, só que não dá para ser feito aqui por conta de espaço. Já foi diagnosticado isso, está no projeto, e isso já foi explicado “n” vezes. Há pessoas que apareceram aqui, que nós já acompanhamos desde o início das audiências públicas, e são sempre os mesmos questionamentos, que são explicados “n” vezes, mas as pessoas não querem entender.

Preocupação com torres? Há o exemplo do Condomínio Edith, que está dando supercerto. Então, por que aqui não daria? É previsto um plano de cinco anos de administração para nos ajudar a morar melhor, para que nós aprendamos também a conviver nesse novo ritmo, nesse novo fluxo. “Ah, mas quanto a esse projeto, as pessoas vão trabalhar do quê?”. Vocês acham que aqui só tem gente que trabalha na Ceagesp? Se a Ceagesp sair daqui, ótimo, vão abrir “n” oportunidades na parte de demolição, na parte de construção, e há várias outras coisas que vão acontecer, porque vão ser construídas coisas aqui que vão dar oportunidade também para nós.

Então, assim, se a Ceagesp sair daqui e um monte de gente quiser continuar na Ceagesp, não vai haver problema, porque nós não temos problema em andar de ônibus para

cima e para baixo. Isso é muito importante falar.

Outra coisa: a questão do adensamento. Vai se adensar mais o bairro como, se nós já moramos aqui? Se nós já moramos aqui, vai se adensar como? Se nós já moramos aqui, nós já pertencemos ao bairro. Queiram ou não, nós também somos Vila Leopoldina e nós temos que começar a assumir.

É essa a minha fala. Bom dia a todos.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado.

Encerradas a fala dos inscritos.

Parece que o Vereador Caio Miranda havia pedido a palavra, mas infelizmente eu não percebi, e ele teve que se retirar. Então, peço desculpas ao Vereador.

O SR. CAIO MIRANDA CARNEIRO – Não, eu estou aqui.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Vereador Caio, é que eu vi o seu zap só agora. Enfim.

Vereador Caio Miranda com a palavra.

O SR. CAIO MIRANDA CARNEIRO – Imagine. Obrigado, Presidente. Primeiramente, parabéns à Colega Soninha e ao Colega Donato pela condução da audiência, permitindo que todos tenham falado. Eu só pedi esta fala no final porque eu fiz uma fala inicial na qual eu fiz vários questionamentos, como a questão da contaminação do solo por hidrocarbonetos, que não é algo simples, e o meu papel é questionar e investigar isso. Eu trouxe a questão do equilíbrio financeiro, e tenho um grande respeito pelo José Armênio, pelo Fernando Chucre e pelos colegas do Votorantim também; tenho amigos que trabalham lá. Então, não é pessoal, e todo mundo sabe disso. Só que vários interesses estão na mesa, e faz parte do processo democrático que haja questionamentos e esclarecimentos, e esse é o papel que nós vamos fazer. Pode ser impopular, porque eu entendo a demanda da moradia popular, da comunidade afetada, a pressa deles, que estão numa situação que demanda por uma resposta, e é direito deles.

O ponto é o equilíbrio econômico-financeiro e a questão da contaminação, que, se

levado à Justiça, se não for esclarecido antes, é mais prejuízo para todo mundo. Então, nós temos que aproveitar este momento de debate democrático para esclarecer tudo. Eu não acho legal esse duelo de narrativas, que tenta fazer uma polarização maniqueísta, no qual quem faz questionamento e não quer ir na pressa que alguns querem é contra moradia popular. Isso é uma grande bobagem. Há pessoas, sim, que têm discurso higienista, mas não é o meu caso. Eu sou totalmente contra essa coisa de separar pobre e rico; acho que a Cidade é de todos e, quanto mais mesclada for, como está no Plano Diretor – e o Presidente Donato sabe disso –, menos apartheid; quanto mais integração, melhor, mais democrática é a Cidade.

Eu só quero reiterar que o meu papel aqui é levar esses questionamentos de ordem técnica, tanto da contaminação como do equilíbrio econômico-financeiro, porque o que chegou para mim por parte de pessoas envolvidas na discussão é que o potencial do impacto ao Erário equivale ao montante que poderia fazer até 9.600 Habitações de Interesse Social; oito vezes superior aos 133 milhões do modelo Prefeitura/Votorantim.

Vamos esclarecer isso, discutir um pouco mais e deixar isso claro.

Era só isso, Presidente Donato. Parabéns pela audiência, que este debate rico continue e que tudo seja esclarecido.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Vereador.

A SRA. ANA BEATRIZ – Presidente, eu gostaria de ter a palavra. O que eu vou falar, todo mundo já falou...

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – A senhora estava inscrita?

A SRA. ANA BEATRIZ – Estava.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Então, tem a palavra por três minutos.

A SRA. ANA BEATRIZ – Não. Eu gostaria de passar a palavra, como um acréscimo, ao Carlos Alexandre. Seria possível?

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Não, mas aí fica difícil, porque nós retomaríamos um debate e não vamos concluir no horário.

- Manifestações simultâneas.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Pois é, então.

- Manifestações simultâneas.

A SRA. ANA BEATRIZ – Presidente, eu gostaria de acrescentar...

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Tranquilidade, tranquilidade. Nós vamos conduzir, já ouvimos muita gente e não se encerra aqui o debate, a discussão. Foi mais um momento de discussão, mais Vereadores participaram, mais argumentos foram apresentados. Nós não precisamos nos atropelar.

Por isso, antes do encerramento, eu vou passar a palavra ao Sr. José Armênio, que é Presidente da SP Urbanismo, para suas argumentações.

- Manifestações simultâneas.

O SR. CLAUDIO – Vereador, se eu puder fazer um breve aparte em nome da Votorantim também, que é uma das proponentes desse projeto...

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Então, o Claudio, da Votorantim, e, em seguida, o Sr. José Armênio.

O SR. CLAUDIO – Perfeito. Obrigado a todos. Eu acho que a oportunidade é muito saudável para que este debate seja feito mais uma vez. Esse é um projeto já bastante extenso, cuja discussão está vigente desde 2016, com a propositura por parte de um grupo de privados na orientação de tentar aproveitar e fazer um desenvolvimento urbano de um jeito um pouco diferente. O que nós percebemos é que todo o desenvolvimento que aconteceu na Leopoldina nos últimos 30 anos desperdiçou uma série de oportunidades de resolver vários dos problemas que continuam persistindo até hoje.

A nossa concepção é que justamente existem áreas para serem exploradas – a Votorantim é detentora, historicamente, de algumas áreas dali – e houve mudanças significativas no zoneamento, que foram propostas pela Lei de Zoneamento, em 2015, e justamente faz todo o sentido que nós passemos a olhar o desenvolvimento dessas áreas, mas não só do ponto de vista estritamente comercial, imobiliário, mas de como nós podemos ajudar a potencializar, a impactar socialmente todo o entorno que existe ali, que nunca teve, em toda

a sua história, nenhuma alternativa, nenhuma solução efetiva.

A construção desse projeto e todo diálogo que foi realizado com a Prefeitura e com a sociedade ao longo de todo esse tempo se pautaram exclusivamente nestes pilares: no tema de vulnerabilidade social, no tema justamente de requalificação urbana, de prover esses conjuntos habitacionais, essas novas moradias, com equipamentos públicos, com urbanismo inteligente e, principalmente, e aí é o foco da discussão de hoje, também atacando um outro pilar, que é a fonte de recursos, resolvendo isso com capital privado, viabilizando através do investimento privado, porque nós sabemos que o Poder Público hoje, cada vez menos, tem capacidade de fazer frente às suas obrigações e nunca fez nada em relação a essas comunidades. Infelizmente, a realidade é essa, e aqui nós temos a oportunidade de fazer alguma coisa diferente.

Só para citar alguns dos questionamentos que foram levantados contra a Votorantim, especialmente em relação ao terreno da ZEIS, eu acho que vale esclarecer que foram vários os cenários estudados considerando áreas da Votorantim que estão alocadas no projeto. A Votorantim aloca, destina parte de seu terreno para receber Habitações de Interesse Social, e há o Cingapura, que fica exatamente onde ele está, de uma forma requalificada. Só aí nós estamos falando de mais de dois terços da habitação existente naquele perímetro, naquele cenário de vulnerabilidade, e o que nós temos é um terço da demanda que está sendo tratada para ser alocada numa ZEIS. É uma área demarcada para essa finalidade e uma área que é pública; ela é de propriedade de uma entidade pública.

Então, dentre os cenários possíveis, quando a Prefeitura fez avaliação entre as várias possibilidades, ela, de fato, escolheu o cenário que parece o mais óbvio: utilizar também uma área pública já demarcada para essa finalidade. Colocar uma outra área que seja a área da Ceagesp envolve essa discussão num tema que, de fato, não vai se destravar tão cedo. Acho que todos aqui acompanham o tema Ceagesp e sabem que essa discussão é de longa data.

Em relação à contaminação, da mesma forma: as construções não vão acontecer

no terreno da CMTC enquanto ele estiver contaminado. Agora, a obrigação de remediar é de quem contaminou, que é o próprio Poder Público, lá atrás, que já tem essa obrigação desde o momento que fez a contaminação, independentemente de existir ou não Habitação de Interesse Social naquela área. Esse tema já existe, evoluiu, a Prefeitura realizou toda a parte de investigação ambiental, conhece o problema, sabe da sua extensão e sabe que ele é tratável e está tratando.

Eu acho que um ponto importante, também para esclarecer em relação a esse terreno especificamente, é o fato de que essa ZEIS não vai para a Votorantim. As pessoas falam do favorecimento da Votorantim, mas essa ZEIS é pública, de uma entidade pública e continua sendo pública ao longo de todo esse projeto; ela vai para a Cohab, que é quem passa a ser detentora dessa ZEIS, e não a SPTrans. A Votorantim, em nenhum momento, recebe; a única coisa que a Votorantim faz nesse terreno é a construção de Habitação de Interesse Social indicada pelo Poder Público, nos moldes aprovados e contratados por ele.

De forma muito sucinta, eu acho que eram só esses os esclarecimentos que eu queria fazer. Nós nos colocamos sempre à disposição para participar desses eventos, pois entendemos que é saudável prestar todos esses esclarecimentos.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sr. Claudio.

Com a palavra o Sr. José Armênio para as considerações finais.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Obrigado, Vereador Donato. Estou na audiência desde o início e a discussão está evoluindo. Eu participei de todas as audiências desse PIU desde o começo e determinados conceitos que são importantes, que nós falávamos lá atrás, hoje, já são estabelecidos, como, por exemplo, o conceito da cidade plural. É bom morar gente de diferentes rendas um perto do outro, isso é um fato, a gente já tem isso estabelecido.

Os receios expostos por alguns moradores e associações são absolutamente justos e são preocupações no exercício da democracia territorial.

Como Presidente da São Paulo Urbanismo, que é uma empresa cujo cotista principal é a Prefeitura da cidade de São Paulo, uma empresa tem diversas obrigações, eu estou falando isso porque o terreno da SPTrans é da SPTrans, propriedade da SPTrans. A preocupação colocada do valor da descontaminação vai onerar a SPTrans, que a CMTC poluiu o terreno e os entes jurídicos que controlam e observam todas as transições das empresas públicas observam qual é o valor justo da desapropriação da SPTrans para a Cohab, quanto custa a descontaminação. Tudo é considerado no processo. Para quê? Para viabilizar uma ZEIS, Zona Especial de Interesse Social.

Todo esse controle de valores - de uma certa maneira para tranquilizar, tenho certeza de que os Vereadores conhecem muito bem isso - tem TCM, tem MP. Eu recebo semanalmente pedidos de esclarecimento, muitos terrenos da São Paulo Urbanismo já foram para a Habitação Social e nessa transição tudo é auditado. Toda transação é auditada. Isso eu falo no sentido de tranquilizar a população porque não existe uma negociata, não tem isso. A gente já está em uma democracia não só a eleitoral, mas construindo essa democracia urbana e esses espaços, como este aqui, são importantíssimos para isso.

Então, falei sobre a descontaminação, sobre o preço do terreno, e foi mencionado também por moradores preocupação da área hidrogeológica, enchentes e etc. Sou ex-morador da região e conheço bastante. Quer dizer, toda essa consideração - só para explicar como técnico para vocês - o assentamento de novos edifícios ali necessariamente vai considerar infraestrutura: infraestrutura de drenagem, infraestrutura de fundação. Todas essas soluções são soluções que contemplam análises hidrogeológicas, de drenagem urbana que, infelizmente ou obviamente, hoje, uma favela tomando hoje uma linha de alta tensão não considera. Então, a infraestrutura da região vai melhorar. A infraestrutura de drenagem da região hoje ninguém sabe como está naquela condição.

Nesse ponto quero observar, e estou aqui na Câmara dos Vereadores, todos muito preocupados com os custos e obviamente isso está tudo isso exposto, inclusive como o Marcelo falou muito bem, com as faixas de desconto, o que? Estamos lidando com o ativo da

Prefeitura que é a outorga onerosa para resolver um problema que é um custo altíssimo que ninguém dimensionou aqui, que é o custo dessas 900 famílias morando na condição que estão morando. Isso é um custo altíssimo para a sociedade. Isso gera problema de infraestrutura, porque onde está ligado o esgoto desse pessoal? Onde está ligada a drenagem desse terreno? Quando eles estiverem morando em uma casa consolidada e formalizada, vai ter uma drenagem, vai estar indo a rede. Isso tudo será dimensionado pelos profissionais da Prefeitura que hoje tenho condições de conhecer e são técnicos de altíssimo nível.

Falam: “As condições hidrogeológicas não estão sendo consideradas.” Está sendo considerada no planejamento e vai ser considerada em cada projeto. Ou seja, não precisa um cidadão defender isso agora porque existem instrumentos e entes na Prefeitura que estão diariamente prestando atenção nisso, como por exemplo, no Governo do Estado, a Cetesb.

Concluo com a questão que foi exposta por um morador que, como arquiteto, já enfrentei bastante, enfrentei quando organizei a PPP da Habitação que está ocupando o centro, feita pelo Governo do Estado de São Paulo, a questão da pós ocupação.

A equação que já foi falada aqui da chave contra chave, do atendimento à equipamentos de habitação social, ela prevê uma pós ocupação. É óbvio que tem de prever. A gente já passou.

Na década de 70, a gente fazia um conjunto habitacional longe da Cidade, entregava a chave e ia embora. Hoje não existe isso. O custo de pós ocupação está considerado no PIU. Então, esse ativo que a Prefeitura tem, que é a outorga onerosa, está pagando a obra, a pós ocupação e está reestabelecendo uma infraestrutura para um território que hoje não tem. Inclusive, quando tiver os prédios corporativos que serão construídos no terreno privado ali, esse prédio também vai estar sujeito à aprovação como qualquer prédio da cidade de São Paulo.

Então, tentando esclarecer. Existem obrigações nos entes públicos, existe a Secretaria de Licenciamento, que vai aprovar os projetos, e existe o planejamento que está com o Fernando Chucre. Não sei se ele ainda está presente aqui, mas que prevê os índices de

ocupação que pode ter, com coeficiente, com taxa de ocupação e está prevendo. Então, sob esse ponto de vista a Cidade funciona. A Cidade não funciona com 900 famílias morando na condição que estão morando lá.

Eu coloco novamente a São Paulo Urbanismo à disposição, Vereador Donato, como sempre esteve, desta Câmara para qualquer esclarecimento, qualquer coisa pode chamar que venho. O Marcelo também está sempre à disposição, que é meu assessor e está neste projeto desde o início. A gente está à disposição de vocês, da Cidade, para construir este projeto.

Concluindo, Vereadores, planejamento urbano tem tempo. Daqui a dois anos, talvez a situação desse território seja diferente do que é hoje. Nós começamos isso há quatro anos, nós entregamos isso há um ano e esse tempo muda a realidade do território. Tecnicamente, talvez a hidrogeologia mencionada aqui, daqui a um ano seja diferente. A Cidade é um organismo vivo, não pode demorar tanto tempo para implantar um projeto e as famílias estão lá precisando de casa. Então, concluo com a afirmação da importância do sistema de planejamento da sociedade que tem de acabar na execução de seus projetos. Aí vão ter esses projetos, o projeto do prédio será aprovado, será construído, e tal.

Muito obrigado, Vereador Donato, não sei o Chucre está aqui ainda.

O SR. FERNANDO CHUCRE - Estou aqui sim.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ - Então, os meus últimos minutos são para você, Chucre.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Secretário, quer fazer uso da palavra?

O SR. FERNANDO CHUCRE - Vereador Donato, só agradecer a oportunidade e eu entendo o processo. Os Vereadores entenderam. Tem várias questões que foram expostas por vários grupos diferentes, com interesses diferentes também, isso faz parte. Repito, processos de intervenção urbana tem essa característica com essa escala que a gente está falando, mesmo esse que é um pequeno projeto de intervenção urbana tem essa característica de gerar, vamos chamar assim, conflito por que você está mexendo com território, está mexendo

com a região que as pessoas residem já há muitos anos ou que têm seus investimento, mas no que tange especificamente entendendo que a gente está aqui no âmbito da Comissão de Finanças, o que estou querendo colocar à disposição dos Senhores e que nós vamos disponibilizar os documentos, são todos os estudos econômicos feitos pela SP Urbanismo, validados pela Secretaria de Fazenda do Município e por outros departamentos por onde a gente passou para que aqueles dados e informações fossem validados.

Parece-me que um dos questionamentos que está sendo feito por vários moradores, por várias pessoas, vários cidadãos que entraram nesta audiência pública e também com relação à questão - vou voltar na questão de valor - que é a história da descontaminação. Todo plano de descontaminação está feito, tem orçamento, já foi discutida a forma de se viabilizar essa descontaminação do terreno que é o primeiro passo a ser adotado para poder viabilizar o projeto.

Fico à disposição, Vereador e todos os demais Vereadores, para qualquer esclarecimento que se faça necessário desse projeto, assim como qualquer um dos demais projetos de intervenção urbana, seja o PIU, seja revisão de operações urbanas que estão tramitando entre o Executivo e o Legislativo.

Agradeço a oportunidade mais uma vez.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Secretário.

Então, com a fala do Secretário, encerro as falas exatamente às 12:59. Agradeço a colaboração de todos, agradeço a presença dos representantes do Executivo, agradeço a presença dos representantes da proponente, agradecer os representantes das associações e dos cidadãos e cidadãs em geral que puderam se manifestar nesta audiência pública. Agradeço especialmente aos Vereadores que participaram, vejo aqui o Caio ainda, parece que Fabio Riva está por aqui também, mas mesmo que não esteja na sala, às vezes, está acompanhando pelo *site* da Câmara. A gente sabe que é um debate complexo e a Câmara tem de se posicionar e a gente vai nesse debate formando nossas convicções. Então, muito obrigado a todos e todas, ao Vereador Police Neto também.

O SR. JOSÉ POLICE NETO - Parabéns, Presidente, muito boa condução.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Vereador Police Neto. Queria agradecer a todos e todas e encerrar a presente audiência pública.

Boa tarde a todos e cuidem-se.
