



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

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

**PRESIDENTE: DALTON SILVANO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 15/09/2020

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Intervenção, expressão ou palavra ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens
- Suspensão

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Bom dia a todos. Hoje, 15 de setembro de 2020. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, neste ano de 2020, declaro abertos os trabalhos da 3ª audiência pública, semipresencial desta comissão.

Esta audiência pública tem a finalidade de discutir o PL 723/2015, do Poder Executivo, do ex-Prefeito Fernando Haddad, que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define projeto de intervenção urbana para a área de operação urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S.A. Esse é o projeto original.

Informo que esta reunião está sendo transmitida através do endereço [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br), no *link* Auditórios Online, auditório virtual.

Esta audiência vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, diariamente, desde o dia 10/09/2020. Foi publicada em dois jornais de grande circulação: *O Estado de S.Paulo*, em 11/09; *Folha de S.Paulo*, em 14/09.

Foram convidados para esta audiência o Sr. Orlando Faria, Secretário Municipal da Habitação; Sr. Cesar Angel Boffa de Azevedo, Secretário Municipal de Licenciamento; Sr. Fernando Barrancos Chucre, Secretário do Desenvolvimento Urbano; Sr. Eduardo de Castro, Secretário Municipal do Verde e Meio Ambiente; Dr. Marcus Vinicius Monteiro dos Santos, Digníssimo Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital; também os Srs. Vereadores e público em geral.

É uma audiência pública semipresencial, quero aqui, desde já, anunciar as presenças: Vereador José Police Neto, membro desta comissão; meu querido amigo, grande Vereador da cidade de São Paulo, André Santos.

Para dizer que as inscrições foram feitas de forma digital, pela internet, também estão já confirmados: a Sra. Rita Gonçalves, representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que nos comunicou que, por conta de, obviamente, um problema pessoal e familiar, está a caminho; Sr. Luiz Oliveira Ramos, Diretor de Desenvolvimento, ainda

não está presente *online*; Sr. Marcelo Ignatios, representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Já temos 14 inscrições, também feitas pela internet. O Sr. André Delfino da Silva também está *online*; Sr. Cesar Catalani, Presidente da Associação dos Moradores das ruas Silveira da Mota e Adjacências, já está presente, ao vivo; Sr. Mario Cantoni, também Diretor da Associação dos Moradores Contra as Desapropriações da Rua Silveira da Mota, também está presente. Estamos aguardando, obviamente, o representante do Poder Executivo.

O Relator do Projeto, que está *on-line*, já nos entregou o relatório, o qual será discutido.

Quero informar a todos que a audiência pública vai funcionar na forma do Regimento Interno, artigo 86: O Poder Executivo, através de um representante, do seu Secretário ou quem ele indicar, terá 20 minutos para expor o projeto de lei, no caso, o substitutivo apresentado pelo relator, em consonância com o Poder Executivo naquilo que for cabível ou necessário.

Cada participante que fez a sua inscrição, na forma do Regimento Interno, terá três minutos para se manifestar. Pedimos que as manifestações sejam sempre do ponto de vista do projeto de lei, para não se ater a outras questões não inerentes ao projeto de lei.

Enquanto aguardamos o representante do Poder Executivo, passo a ler um pequeno resumo da trajetória desse projeto de lei na Comissão de Política Urbana, ou seja, a sua tramitação e suas audiências públicas.

O Projeto de Lei 723/2015 visa aprovar a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí e foi enviado pelo Poder Executivo à Câmara Municipal em dezembro de 2015.

Durante a sua tramitação na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente foram realizadas dez audiências públicas setoriais e temáticas ao longo do ano de 2016, sob a relatoria do Vereador Dalton Silvano que, neste momento, está na presidência. Entre os assuntos debatidos nas audiências temáticas destacamos: Meio Ambiente, Habitação,

Transporte, a Empresa BTSA e áreas contaminadas. Essa última em atendimento à solicitação do Ministério Público Estadual.

O total de contribuições recebidas nas audiências públicas e protocoladas nesta Casa chegou ao número de 295, as quais tratando de diversos temas, como a criação da empresa BTSA; Programa de Intervenção; Gestão, Regramento e Modelo Econômico da Operação Urbana; Meio Ambiente; Habitação e Mobilidade. Destacando-se as manifestações dos moradores da Rua da Silveira da Mota, questionando o melhoramento viário naquela via, e de entidades sindicais, questionando a necessidade de criação empresa BTSA.

Além disso, foram realizadas reuniões temáticas entre Câmara, Relatoria e Consultoria Técnica e SP Urbanismo. Como resultado de todo esse trabalho, foi elaborado um texto substitutivo pela Relatoria, em 2016, que, entretanto, não chegou a ser apreciado e votado pela Comissão de Política Urbana.

Em setembro de 2019, foi realizada mais uma audiência pública na Câmara Municipal, já tendo como novo Relator do projeto o Vereador Fabio Riva. Naquela ocasião houve manifestações relativas à moradia e Habitação de Interesse Social, melhoramentos viários, desapropriações, transformações urbanísticas, entre outros assuntos.

Esse é um resumo, Srs. Vereadores e todos aqueles que nos assistem, desse importantíssimo Projeto de Lei 723/2015 que, durante todo esse período e na data de hoje, recebe o substitutivo elaborado pelo Sr. Relator, Vereador Fabio Riva, que já está presente.

Eu gostaria – se o Vereador José Police, que é membro desta comissão, concordar – de suspender a sessão por alguns minutos, pois pelo trâmite do Regimento, o Governo terá de expor as mudanças. Se o Vereador concordar, suspenderei a sessão.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** - Sem dúvida, se há um tempo de preparação para o Executivo, vamos suspender cinco, dez minutos, até o Executivo estar apto a fazer a apresentação.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** - Na verdade, o representante do Executivo teve um problema de caráter pessoal...

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sem problema. É fundamental termos a apresentação, seja por parte do Executivo, seja do nosso superlíder. E eu já me coloco à disposição.

Fiz também uma brevíssima apresentação contando essa trajetória desde 2014, quando foi aprovado o PDE que desenhou a Operação Urbana, à época não era Bairros, era Arco do Tamanduateí. Depois foi transformado em Bairros, para que a gente possa, a partir de toda essa coleta de impressões e contribuições, que a gente vem fazendo desde 2015, quando o projeto chegou à Casa... lembrando que, entre 2015 e 2016, fomos liderados nesse processo pelo nosso Presidente. Ele era o relator à época desse processo. Por isso pudemos escutar bastante a sociedade, mudanças importantes que a gente deve produzir nesse projeto, que lembro foi apresentado em 2015, numa dinâmica bem diferente do que a gente já tem agora quase em 2021. É uma legislação para importante ser aprovada nos próximos dias, por conta da validade dos estudos de impacto e da licença ambiental concedida.

Então, é importante o nosso esforço, é um esforço e uma dedicação para que a gente não perca todo o trabalho que foi feito até agora, mas temos diversas contribuições colhidas ao longo desses mais de cinco anos. Então, é importante a gente também conseguir devolver à sociedade o esforço que ela fez, pelo menos na análise das propostas. Fiz um breve compilado, alguns poucos *slides*, para deixar clara a contribuição que a sociedade deu nesse período de 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020. E a gente precisa aproveitá-las da melhor maneira possível e acho que temos as condições reais de entregar para Cidade uma legislação moderna que possa, de fato, desenvolver aquele território.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Dalton Silvano.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Reaberta a audiência pública e aqui na presença do relator, Vereador, Fabio Riva, representante do Governo, também está chegando para dar maiores detalhes, mas o Vereador apenas entregou o substitutivo. Quero parabenizá-lo pelo seu trabalho árduo. Obviamente que os Vereadores da Comissão puderam fazer a sua contribuição. A própria sociedade também participou de diversas reuniões informais, reuniões

oficiais, mas aqui nós estamos em audiência pública.

Então passo a palavra para que a gente possa depois dar sequência enquanto o representante do Poder Executivo não chega, mas, só para lembrar que V.Exa. é o representante do Poder Executivo.

**O SR. FABIO RIVA** – Muito obrigado. Bom dia, Vereador, Dalton Silvano, Presidente da Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente; Vereador; Police Neto, também membro da Comissão; Vereador, André Santos, não é membro da Comissão, mas é atuante também nas questões urbanísticas da Cidade.

Esse projeto, sem dúvida, como já foi dito aqui anteriormente, é um projeto de 2015 e que realmente nós precisamos trazer para uma realidade presente. Tenho certeza de que, com ajuda, e, sem dúvida nenhuma, o relatório traz apontamentos de vários membros da Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente. Quero aqui agradecer ao Vereador, Dalton Silvano, pelas contribuições, pela experiência, até porque foi o relator desse projeto, não é isso, Vereador, quando dá entrada dele aqui nesta Casa. Presidiu e direcionou várias audiências públicas, Vereador Police também, que inclusive também tem um compilado histórico desta Operação Urbana. Acho que é sempre importante para que as contribuições efetivadas, ao longo do tempo, possam se tornar uma realidade e efetivamente a própria população envolvida possa também entender qual que é o passo que nós vamos dar daqui para frente.

Sem dúvida urge a questão da licença ambiental prévia, vale dizer, que nós temos uma LAP que tinha uma validade até julho de 2020, mas tendo em vista a questão da pandemia na Cidade, isso foi prorrogado por mais alguns dias, concedeu um prazo de 90 dias. Então, estamos muito próximo do vencimento dessa LAP, o que demonstra a brevidade e a urgência da apresentação da votação das discussões acerca desse projeto importante para a Cidade, principalmente ali na região dos bairros do Tamanduateí.

Então, Sr. Presidente, basicamente, aqui foi feita uma atualização daquilo que já existia. Teve um substitutivo, junto com o Executivo Municipal, liderados pelo Secretário

Fernando Chucre, que por diversas vezes esteve aqui nesta Casa falando, não só sobre Operação Urbana, mas também sobre outros projetos da área urbanística, também com Marcelo Ignatios da SP Urbanismo, que também tem nos auxiliado e nos orientado.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Só um aparte. O Luiz Oliveira Ramos, que é o Diretor de Desenvolvimento, está *on-line* também. Está presente. O Poder Executivo está presente.

**O SR. FABIO RIVA** – Está presente. Então, basicamente, quero relembrar aqui os setores de abrangência, principalmente para aqueles estão nos assistindo, Vereador Dalton Silvano, Vereador Police e Vereador André Santos. Acho que a Câmara, ao longo desse período de pandemia, aumentou a sua audiência pelas redes sociais. E tem muita gente que acaba clicando via Youtube, ou via Facebook, ou via o próprio *site* da Câmara, pega o assunto que está sendo transmitido ao vivo e muitas vezes não sabe o que é. Então, só para dizer que estamos reunidos aqui em audiência pública da Comissão de Política Urbana sobre o PL que trata da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, que abrange os setores do Cambuci, Mooca, Parque da Mooca, Setor Henry Ford, Setor Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente. Essas são basicamente as áreas envolvidas nessa operação, e aqui estaremos muito mais para ouvir, principalmente o Executivo e a contribuição dos Vereadores e do público que está *on-line*, ansioso para que possamos avançar nesse importante projeto para a cidade de São Paulo e principalmente para esses setores dessas regiões.

Da minha parte, é só isso, Presidente Dalton Silvano. Posso depois voltar para fazer as considerações finais.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Perfeitamente. O Vereador já falou em nome do Governo. Ouviremos depois a Rita Gonçalves, que está chegando, e o Luiz Oliveira Santos, que está *on-line* (Pausa) Passo a palavra ao Vereador André Santos.

**O SR. ANDRÉ SANTOS** - Obrigado, Sr. Presidente Dalton Silvano. Meus cumprimentos ao senhor, ao nobre Vereador Fabio Riva e ao nosso amigo Vereador José Police Neto, bem como a todos que agora acompanham esse início de audiência pública.

O motivo de eu estar aqui, além de ser um Vereador da cidade de São Paulo, é que sou morador da Mooca. E, como morador da Mooca, preciso estar muito bem atualizado com respeito às coisas que vão acontecer dentro da região, para que possamos passar para os moradores que ainda não estão cientes as muitas coisas que devem acontecer tanto na Mooca como na Vila Prudente e na área da Henry Ford. Precisamos nos manter bem atualizados a qualquer tipo de mudança que possa ocorrer na região; por isso, estamos aqui para acompanhar atentamente essa audiência pública, que, com certeza, trará muitos esclarecimentos para nossa população. Obrigado, Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Muito obrigado, Vereador André Santos. Dando continuidade à audiência pública, passo a palavra ao Vereador José Police Neto, para sua apresentação.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Cumprimento o Marcelo Ignatios, que acabou de chegar.

Sr. Presidente, vou tentar ser bastante objetivo, mas trarei o resumo das contribuições que, ao longo desses cinco anos, fomos colhendo. Acho fundamental primeiro chegarmos aos propósitos dessa operação urbana, a qual vem sendo discutida desde os anos 90. A Operação Urbana Mooca-Vila Carioca inicia seu debate com alguns propósitos muito objetivos. Primeiro, a requalificação da orla ferroviária de um território histórico da Cidade, que, como muito bem disse o colega André, começa na Mooca e vai terminar na divisa do Município.

O primeiro ponto que queremos colocar como relevante é que o Setor Henry Ford, na nossa opinião, não deve ficar excluído do estoque residencial. Não acreditamos num modelo de Cidade compartimentada, em que não haja oferta habitacional associada ao território. Então, a primeira leitura que fazemos – e isso, colhido em intenso debate nesses anos – é que não há motivo para não termos estoque no Setor Henry Ford. Assim, o primeiro apontamento que fazemos é uma proposta de adequação permitindo que o EIA-Rima, com um estoque para o setor que foi sugerido, seja aceito, se for com uma área de 146 mil metros, que constam de toda a investigação, permitindo uma compatibilização de C.As.. Assim, não



teremos a indução de habitação em outros setores, mas vamos permitir o espraiamento. Teremos ali um estímulo às premissas de uso misto e misturas, isso é muito positivo; e manteremos o equilíbrio entre a atividade econômica e moradia no território. Achamos que isso é absolutamente fundamental.

E a partir de trazermos o Henry Ford para esse modelo que foi muito bem desenhado para toda a operação urbana, também definirmos fatores de equivalência dos Cepacs para os setores menos atrativos. Então, se, de fato, está claro para todo mundo - e quando se lê essa operação urbana, é possível notar uma atratividade absolutamente natural ao Cambuci, ao Ipiranga, à Mooca, ao Parque da Mooca e até a Vila Prudente - quais são os dois setores menos atrativos? Vila Carioca e Henry Ford. Por isso, a gente apresenta essa ideia, de estabelecer uma equivalência em Cepacs para esses setores, que, de fato, o tornem mais competitivos e mais atrativos.

Isso, por óbvio, nos permitirá uma adequação na equivalência, que vai estimular a recuperação das áreas mais degradadas. Então, se eu quero melhorar o Setor Henry Ford, se eu quero melhorar o setor da Vila Carioca, que são os setores mais degradado, é ali que eu preciso ampliar a possibilidade de produção habitacional, até porque, nesses setores, nós já temos a oferta infraestrutural de transporte.

Então, quando a gente observa o território, quando a gente investiga o território, onde a gente já tem oferta de infraestrutura de transporte de massa e de qualidade? Exatamente nesses dois setores. Então, o Setor Henry Ford e o Setor da Vila Carioca já têm uma oferta, a partir do transporte de trem e, portanto, transporte de trilhos, com qualidade, com uma estação quase - a gente pode dizer - recentemente inaugurada, a Estação Tamanduateí, o que nos daria esse equilíbrio, essa facilidade de deslocamento, essa facilidade.

Então, a proposta que a gente está trazendo é alterações no artigo 22, permitindo a ZPI-1, compreendida nesses setores, atingirem os coeficientes máximos. Portanto, a gente está aqui apresentando uma lógica de uso misto, uma lógica de adensamento diversificado e lógico redução de deslocamentos motorizados, à medida motorizada sob pneus, à medida que

a gente tem uma oferta de transporte público coletivo bastante interessante.

É também importante mostrar que a gente torna esses dois setores, a partir dessas mudanças, extremamente atrativos, porque a gente associa o aumento de densidade e potencial construtivo mitigando um processo óbvio e atraindo recursos para o setor público, aí sim, para fazer os investimentos em drenagem e saneamento.

Então, a gente sabe que a captura de recursos, a partir da operação urbana, é importante, para que a gente reduza ou elimine aí - talvez o termo certo eliminar - os pontos de alagamento naquele território.

Então, se é importante a gente conseguir prever nova população, é tão importante para o mesmo território que os investimentos fiquem guardados para essas intervenções ali. Então, se a gente quer levar famílias para serem novos moradores do Setor Henry Ford e do Setor Carioca, muitos dos investimentos dessa capacidade de construção adicional que teremos ali é para que a gente possa fazer as intervenções que vão eliminar pontos de alagamento, que vão eliminar essencialmente esse trauma que o território tem.

Lembro que, há pouco mais de um ano, nós tivemos as piores chuvas dos últimos trinta anos, naquela região, inclusive, metropolitana, que levou a dez óbitos. Em um dia só, dez mortos foram contabilizados na cidade de São Paulo e região metropolitana, naquele microcircuito ali, inclusive com São Caetano entrando nessa conta.

Um segundo elemento que para nossa leitura é muito objetivo é o incentivo à produção de HIS e HMP, para um desadensamento das favelas que há ali. A gente já chama de grandes comunidades, mas há a favela da Vila Prudente e a gigantesca Heliópolis. Sem dúvida alguma, quanto ao incentivo à produção de HIS e HMP, aqui a gente apresenta propostas muito objetivas, para que exista a produção de HIS e HMP em larga escala, aumentando os C.As de aproveitamento, dentro do perímetro da operação, aumentando também o C.As, para empreendimentos de HMP e também trazendo uma regra absolutamente exitosa, das ZEUs, das Zonas de Estruturação Urbana, do decreto 57.377/2016, para dentro desse território, coisa que não está.

Então, na nossa opinião, não faz sentido haver uma regra que é concorrencial à operação urbana fora do território que não há dentro dela. Então, esse esforço, na minha opinião, em que a gente também dê força matricial para uma transformação rápida para esse território, falo da introdução das regras do decreto 57.377/2016.

Quando a gente também faz a leitura do território e as necessidades de Habitação de Interesse Social, a gente interpreta que permitir o incentivo à produção de HIS faixa 1 fora das ZEISs talvez seja um instrumento poderoso nessa relação concorrencial. Se, de fato, há regras positivas para dentro das ZEISs, pode-se deixá-las em ambiente concorrencial – dentro da Operação Urbana, obviamente –, mas deixar com que outros terrenos tenham, para a faixa 1 do HIS, a mesma possibilidade, permitindo inclusive a ampliação de ofertas e o desadensamento das nossas favelas, com redução objetiva do custo da terra. Esse é outro elemento que, na nossa opinião, é muito, mas muito importante.

Mas, de que forma nós fazemos isso? Quais os efeitos que esse metro quadrado de HIS, produzido no perímetro da outorga da Operação Urbana Tamanduateí? A produção do HIS faixa 1 não necessitará de investimentos públicos à medida que se estará permitindo ao privado realizar isso. O privado, portanto, estará sendo chamado para a parte das tarefas que essencialmente só eram para o setor público. Por isso, na nossa opinião, oferecer regras transparentes e objetivas para o setor privado, para a parte que hoje exclusivamente é voltada para o setor público, pode ser uma fórmula poderosa.

O segundo é diversificar classes em cada setor. Aqui, também é importante nós observarmos que nós não estamos identificando onde fica a classe média, onde fica a classe alta, onde fica aquele que recebe menos de uma remuneração média por mês. Assim, nós vamos permitir que todo território tenha múltipla composição econômica, e amplia a oferta de imóveis para a população mais carente. Historicamente, nós concentramos e, aqui, nós permitimos uma pulverização que, na minha opinião, é superpositiva.

Outra questão que me parece fundamental é: como há um novo programa, o Casa Verde e Amarela, também me parece absolutamente necessário que a legislação que nós

vamos aprovar observe o novo regime de financiamento e não o anterior. O projeto apresentado à Câmara vinha muito centrado no modelo do Minha Casa, Minha Vida, que já não existe mais. Por isso, me parece obrigatória uma atualização ao programa Casa Verde e Amarela, que tem um estímulo objetivo ao HIS faixa 1 e faixa 2 com subsídio mensal. Então, aqui, se, de fato, se quer promover um território a partir das regras de financiamento federal, talvez São Paulo tenha a oportunidade de ter uma lei mais moderna, já que ela conseguirá beber da fonte poderosa de recursos apresentados pelo Governo Federal. E, de que forma? Com as nossas contrapartidas.

Se é sabido que se pode entregar uma unidade habitacional por 60 mil reais e não por 250 mil reais, por que não aproveitar essa oferta de recursos dada pelo Governo Federal via o programa Casa Verde e Amarela, colocando aquilo que é a contrapartida municipal? A leitura da cidade de São Paulo ser mais ágil e muito mais rápida do que em todos os outros municípios. Que município tem hoje legislação própria de desenvolvimento de um território que já engloba o recém lançado programa Casa Verde e Amarela? Nenhum. Quem sabe nós poderemos, até o fim desta semana ou no início da semana que vem, ter a primeira legislação aprovada com base no novo mecanismo de financiamento do Governo Federal, independentemente de quem é o Presidente, porque o que depende aqui é a política pública que vai oportunizar mais recursos para a Cidade, mais habitação para a população que mais precisa.

Então, eu acredito que nós temos aqui uma oportunidade significativa para nos colocarmos à frente de outros, com a produção de HIS privada se fortalecendo. A questão fundamental é: quanto mais nós conseguirmos fazer com que o mercado se coloque para a produção de HIS, mais inteligente será a política pública do Município, porque ele induz o investimento para o investimento privado, para aquilo que a Cidade mais precisa. Eu insisto que custo menor de produção, qualidade equivalente e busca de recursos do Governo Federal parecem a mim uma oportunidade de ouro neste momento, e eu convoco os meus Colegas para não perdermos essa oportunidade.

Vamos para mais um. O próximo é: Incentivo à Produção Habitacional para os Setores Médios. Historicamente, nós temos conseguido apresentar regras e esforços para a Habitação de Interesse Social e, na outra ponta, o mercado sempre busca aquilo que tem alta performance e que renda rapidamente, os chamados AAA. Aqui, nós estamos colocando algo que é absolutamente característico deste território: território ocupado por uma classe média. Não incentivar a produção para o setor médio é um erro por não se fazer a leitura histórica da região. Se a Mooca, o Ipiranga e parte da Vila Prudente têm uma ocupação de famílias de classe média, não reconhecer e não apoiar isso é o grande equívoco, porque se estaria tentando transformar um território que foi ocupado no passado com sobradinhos e vilas por uma população de classe média em um setor que tem só população de baixíssima renda e tem subsídio e um outro setor, como o Alto do Ipiranga, que, sem dúvida nenhuma, tem uma população rica, que conseguiu construir as suas oportunidades a partir do seu trabalho diário.

Então, o esforço que a gente fez foi de adequar este modelo de produção, que tem HIS, tem promoção de HMP de maneira muito responsável. Mas, por quê? Porque se estes bairros foram caracterizados pelas famílias de classe média e ele continua sendo atrativo para família de classe média por uma questão que é quase da lógica histórica, ali estão parte das melhores escolas que o País, estão lá. Se você vai observar neste território o enredo das igrejas evangélicas e as igrejas católicas, onde estão as mais tradicionais? Estão ali. Se você observar um pouquinho mais onde está a formação de padres da igreja católica da arquidiocese São Paulo, está ali. Onde estão os equipamentos de saúde históricos da Cidade? Estão ali também.

Isso aponta por uma necessária volta de oportunidade para esses de classe média e quando você trabalha uma operação urbana você tem de trabalhar com todos os fatores e este é um fator preponderante deste nosso território. Então, a gente colocou de maneira muito responsável essa adequação para que o mercado popular, o HMP, atendendo as recomendações – e aqui deixar muito claro, todas as recomendações foram respeitadas, mas

foram respeitadas exatamente para gente também respeitar as relações históricas de construção do território. Então, a gente traz esses elementos, que eles são fundamentais.

Quase na finalização, eu trago algo que me acompanha desde a apresentação, em 2010, da proposta de Plano Diretor pelo Prefeito Haddad em 2013. Não há razão de a gente não experimentar novos mecanismos de acesso ao serviço de moradia e não mais a propriedade. A gente insistiu durante muito tempo que para ter moradia digna, teto decente, você precisava ser dono. Então, ou você é dono ou você vive mal. Só que eu empurrei parte da população para viver muito mal na favela e, muitas vezes, pagando caro, por isso que a gente reapresenta, infelizmente, no final do ano passado - eu consegui depois de intenso debate com o Secretário Chucre, de um substitutivo elaborado a quatro mãos construir, quatro é pouco, 40 mãos, uma lei que trabalhasse com serviço de moradia social, locação social e locação incentivada. Infelizmente, a gente não contou com a sanção do Prefeito e perdemos uma superoportunidade.

O que eu fiz foi trazer este incentivo à produção habitacional de locação acessível para baixa renda para dentro dos setores da nossa operação urbana, porque é muito mais barato e estável oferecer via parque público ou via parque privado um modelo como esse, que vai nos permitir a diversificação de classes em cada setor, menor pressão de demanda nos preços do HIS e menor pressão no preço do aluguel a medida que eu faço uma oferta de locação social.

Esse foi o nosso grande trabalho para sem dúvida nenhuma apresentar incentivos à produção de habitação, de serviço de moradia, então para famílias que têm de zero a um salário mínimo.

Finalizando, a gente está oferecendo uma lógica de habilitação para hipossuficiente, estamos apresentando a lógica para moradia de locação e a gente está apresentando uma regra de *retrofit* que seja muito poderosa, aí sim, para aproveitar parte dos imóveis tombados ou com relevância histórica fazendo com que a simplificação do *retrofit*, que é uma reforma com mudança de uso, permita também no nosso território uma transformação.

Então, Sr. Presidente, para concluir, acredito que a gente tem setores que devem receber coeficiente de aproveitamento muito mais generosos para torná-los atrativos, saindo dos coeficientes 6, que a gente chegou na região central, podendo chegar até a um coeficiente 8 de aproveitamento para o Setor Henry Ford, para o Setor Vila Carioca que ainda vão ser explorados. Eles estão saindo do zero, por isso eles têm uma oportunidade rara de testar novo modelo de adensamento populacional. Se já temos uma oferta infraestrutural de transporte que é a mais cara, perder essa oportunidade pode ser perder a Cidade que a gente quer ter: policêntrica, com transporte de qualidade, com parques lineares que faça a conexão dessas grandes áreas. Acredito muito nesta operação urbana, por isso me dediquei muito para trazer uma proposta consistente que atraia o setor privado, mas que tenha as condições reais para a transformação do território.

Era isso, Sr. Presidente. Passo em mãos ao amigo Marcelo Ignatios a apresentação que fiz estendendo a ele a possibilidade de a gente fazer inovações importantes para esta operação urbana.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Antes de passar a palavra ao representante do Governo Marcelo Ignatios, quero parabenizar o Vereador Police Neto e dizer que excepcionalmente V.Exa. hoje fez uma explanação acima dos três minutos porque é de extrema importância deixar registrado, nos anais desta Casa, as contribuições valiosas. Lembro-me de quando era presidente desta Comissão e V.Exa. foi relator de vários projetos da Comissão de Política Urbana, e sempre muito lúcido e muito técnico, deu excelentes contribuições para o aprimoramento daqueles projetos que mexem com a estrutura urbanística da cidade de São Paulo, e este é um deles.

Parabéns, Vereador José Police Neto.

Passo a palavra, então, ao Sr. Marcelo Ignatios, representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Tem a palavra para fazer as devidas explicações inseridas no substitutivo.

**O SR. MARCELO IGNATIOS** – Obrigado, Vereador Dalton Silvano; Fabio Riva,

Police Neto, obrigado a todos pela oportunidade.

Estou aqui representando o Secretário Fernando Chucre e a São Paulo Urbanismo, órgão técnico que trabalhou, desde o início, para a concretização do plano do chamado Arco Tamanduateí, previsto pelo Plano Diretor de São Paulo.

O Arco Tamanduateí, então, foi convertido em proposta de Operação Urbana Consorciada, através deste projeto de lei, em discussão hoje, submetido à Câmara dos Vereadores. E, desde então, vem sendo dialogado, vem sendo feito um diálogo entre a Câmara, a sociedade e o próprio Executivo. Isto, no sentido de que nós, então, trazemos hoje aqui – eu acredito, Vereador Police -, várias das respostas que foram aqui sugeridas como melhorias ao projeto de lei original, que poderiam ser encaradas em caráter de substitutivo a este. Claro que sempre sob o julgamento e escrutínio dos Srs. Vereadores, uma vez que o projeto está aqui nesta Casa.

Então, fizemos uma apresentação muito pragmática e objetiva, Vereador Dalton, para podermos explicar os principais pontos.

- Orador passa a se referir às imagens exibidas.

**O SR. MARCELO IGNATIOS** – Este primeiro *slide* simplesmente retoma a questão da distribuição dos estoques, setor a setor, da operação urbana, chamando a atenção para a questão da reserva técnica, que é aquele mecanismo em que existe uma certa quantidade de potencial construtivo que pode, na medida da necessidade, ao longo da vida da operação urbana, ir sendo redistribuído, a partir de estudos de impacto, nos setores mais demandados.

É bem verdade, como disse e sugeriu o Vereador Police, que o Setor Henry Ford... Esse é o quadro de distribuição dos estoques da operação urbana – R, para usos residenciais, e NR para usos não residenciais. Então, é fato que o Estudo de Impacto Ambiental, o EIA/Rima, da operação urbana não reservou estoque residencial para esse setor específico – setor que atualmente é ocupado pela Zona Predominantemente Industrial, chamado de Setor Henry Ford. De tal sorte, então, que trazemos, e eu vou colocar aqui, na medida do possível, a oportunidade de se fazer usos residenciais dentro do Setor Henry Ford apenas naquelas



regiões mais lindeiras às estações de trem e de metrô, naquilo que competir, naquilo que for permitido não demandar estoque adicional. Ou seja, se o uso residencial for permitido dentro do coeficiente básico do projeto, no entorno das estações seria possível que tivéssemos, então, esse uso misto: predominantemente não residencial, porque é autorizado pelo EIA/Rima, e residencial apenas limitado ao coeficiente de aproveitamento básico da operação urbana nesse Setor Henry Ford. Nos demais setores houve uma pequena redistribuição desses estoques, de tal forma que entendemos ainda cabendo e adequado ao Estudo de Impacto Ambiental.

Esse plano de adensamento populacional tem metas, setor a setor, para que a população volte a ocupar ou passe a ocupar territórios que são hoje muito dedicados aos usos não residenciais. Então, tem a relação ideal que se buscará para cada setor de uso misto. Então, o que se propõe mesmo, e de fato, é que não exista uma concentração em uma única classe de renda, seja a classe alta ou no extremo da classe alta, que é aquela que vai arrecadar fundos para a operação urbana, também promovendo a habitação de interesse social em grande medida. Então, esse quadro vai resumir a densidade atual de 84 habitantes por hectare da operação urbana, levando, ao final do projeto, a algo como 235 habitantes por hectare na média geral da operação urbana. Então, vemos com muito bons olhos o fato de a ocupação habitacional acontecer nessa região da Cidade altamente infraestruturada com transporte - metrô, trem e veículo leve sobre pneus, o chamado Fura Fila.

E aí são dois *slides*, se não me engano, com sete pontos que colocamos, que são os principais itens que nós, no Executivo, sugerimos como forma de substitutivo ao original até por uma questão cronológica, como bem lembrou o Vereador Police Neto, uma vez que esse projeto foi submetido à Câmara em 2015, antes mesmo da Lei de Zoneamento ter sido aprovada e muito antes da evolução do Plano Diretor, dessa dinâmica imobiliária que se deu após o ano de 2018, 2019 e 2020.

Então ajustes do plano de melhoramentos públicos. Há áreas que foram substituídas ou foram adequadas para um menor impacto nas desapropriações da região.

Dentre elas vamos colocar o próprio alargamento da Rua Silveira da Mota, que tinha uma largura muito grande planejada para que tivesse espaços públicos adequados, etc. Mas o Executivo promoveu melhorias nesse desenho de tal sorte que as desapropriações serão muito menos impactantes.

Houve adequações dentro do projeto de lei ao Código de Obras aprovado em 2017 e a própria Lei de Zoneamento no ano anterior, 2016, como, por exemplo, a quota ambiental. A quota ambiental é um advento da Lei de Zoneamento, mas já vinha sendo discutida na época da definição do projeto de lei, em 2015, mas só em 2016 é que virou realidade.

Estamos propondo uma adequação das estratégias dos regramentos adotados nos projetos de Intervenção Urbana Arco Pinheiros e Setor Central. Ou seja, houve um aprendizado por parte do Executivo e da sociedade nas discussões que tivemos bem depois de 2015, com o advento do Arco Pinheiros e do Setor Central. São dois projetos também de grande extensão territorial e cumpridores de artigos do Plano Diretor de São Paulo. O PIU Arco Pinheiros e PIU Setor Central emprestam um pouco do seu aprendizado, um pouco dos seus experimentos no sentido positivo para trazer adequações ao projeto de lei do Bairros do Tamanduateí.

Pode seguir, por favor. Havia na previsão original do PL 723/2015, a definição de uma agência, uma espécie de empresa chamada Bairros do Tamanduateí S/A, que faria a gestão específica desse imenso território da cidade de São Paulo e de maneira, vamos dizer assim, subsidiária a São Paulo Urbanismo e à Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Essa proposta foi então suprimida, estaria sendo suprimida nessa sugestão de substitutivo de modo que haveria uma adequação. A própria empresa municipal já com isso no DNA, com essa questão da gestão das operações urbanas, que é a própria São Paulo Urbanismo, não havendo, portanto, a necessidade de se criar uma nova subsidiária a essa empresa que já existe, a São Paulo Urbanismo.

No item cinco, a criação de áreas públicas e de lazer. Então para compensar a supressão do Parque do Porto de Areia, que é uma medida específica que o projeto traz. O

projeto colocava o Porto de Areia, o substitutivo tira o Parque e desse modo haveria uma compensação aumentando o coeficiente de aproveitamento do Setor Mooca, que antes estava limitado a dois, para quatro vezes agora, para implantar áreas públicas e de lazer que poderão ser computadas no cálculo da taxa de permeabilidade e da quota ambiental previstas para o lote. Ou seja, há uma troca responsável em termos de desenho de projeto para adequar à realidade da região. Uma realidade que de novo, cinco anos depois se demonstra necessária.

Revisão de parâmetros urbanísticos. Aumento do coeficiente de aproveitamento em dois setores, o Setor Independência e o Parque da Mooca, identificados como as áreas de maior atratividade para a população, para produção imobiliária dentro do projeto. E a oferta expressiva de áreas transformáveis. Então são dois setores que já vínhamos escutando, ouvindo a sociedade, os agentes de mercado, os setores Independência e Parque da Mooca, como sendo grandes territórios de transformação e, portanto, arrecadadores, em apoio, como disse o Vereador Police na fala anterior, a esse processo de arrecadação de recursos para investir nas regiões mais vulneráveis, mais precarizadas, por causa da infraestrutura de drenagem, de acessibilidade, calçadas, espaços públicos e pavimentação.

Ainda como revisão de parâmetros um controle da transformação das áreas com presença significativa de conjuntos residenciais e instalações fabris de interesse histórico. Setor Hipódromo e Setor Alberto Lion têm uma adequação também, sob o ponto de vista dos parâmetros urbanísticos, para perceber isso que o Vereador Police coloca, como a importância histórica, da maneira de ocupar aquele território tradicional e que a operação urbana sempre vai viver com esse dilema entre promover a transformação contemporânea, moderna e futura ao mesmo tempo em que se preserva aquilo que é a origem da região.

Não é à toa que a Operação Urbana chama Bairros do Tamanduateí, justamente por conta da diversidade da formação das populações dessa região. Não sei se todos sabem disso. Então, não é uma operação urbana que ignora a ocupação histórica dos bairros. Na verdade, traz para si, enquanto conceito de projeto, a adequação dessa estruturação dos bairros.

Nesse último *slide* das adequações: “Incentiva a produção de HIS e HMP”. Eu acho que vai muito ao encontro do que o nobre Vereador Police trouxe, muito coincidente, o coeficiente de aproveitamento máximo acrescido em 25% para empreendimentos de mercado popular, e de até 50% para Habitação de Interesse Social. Ou seja, há aqui uma adequação ao Decreto 57.377, mencionado pelo Vereador, de tal forma que a Operação Urbana não viverá esse conflito, como temos visto em outras operações urbanas mais antigas, como a Faria Lima e Água Espraiada, que é “concorrência” da atividade imobiliária, na medida em que ela passa a produzir a Habitação de Interesse Social, atendendo a um determinado público desejado para que naquela região aconteça o interesse social e o mercado popular, mas não aderindo onerosamente à Operação Urbana naqueles produtos imobiliários que são específicos para média alta e alta renda, quando adquire o Cepac. Então, estamos promovendo essa adequação ao Decreto 57.377.

“Incentivo à remediação de glebas contaminadas”. Isso também sempre a gente ouviu, desde a época da proposta da Operação Urbana Diagonal Sul, desde 2002; esse estímulo ou consideração específica de que as regiões do Tamanduateí têm muitos terrenos contaminados, é um antigo território fabril; então, existe a limitação do percentual de destinação de áreas públicas a 30%, quando as grandes glebas destinariam, obrigatoriamente, 40%. Portanto, existe um aceno para essa condição de incentivo à descontaminação, ou à remediação, para que esses terrenos antigos, de antigas fábricas, passem a incorporar o projeto.

Por último, em termos de proposta de alteração, o incentivo é adensamento construtivo no entorno da estação de trem e metrô, conforme eu já falei no começo; *flats* contidos no raio de 400 metros das estações passam a ter CA4 e a dispensa do atendimento do gabarito de altura, o que é extremamente adequado às propostas do Plano Diretor e da própria lei de zoneamento no que diz respeito à consideração das zonas eixos de estruturação da transformação urbana. Nós estamos trazendo essa explícita mensagem para dentro do projeto de lei.

Pode seguir, agora são só algumas ilustrações de alguns melhoramentos públicos. Depois convidamos todos a darem uma olhada, com mais acuidade, daquilo que a gente está trazendo como modificação. Número 1: “A rua não aberta, em função de projeto de edificação já aprovado”. Então tem uma adequação do sistema viário na Rua Lavapés, naquele grande empreendimento da antiga Eletropaulo. Número 2: “Alteração do traçado da rua e localização da área verde e atendimento aos moradores do S.O.S. Cambuci”, justamente a Rua Silveira da Mota, conforme eu comentei. E o porto de areia, no item 03, uma vez que ele será destinado ao terminal logístico de cargas da empresa MRS. Essa substituição, então, entra no projeto na forma de outras áreas verdes.

Esse é o detalhe da Rua Silveira da Mota. Faço menção à Sra. Rita, coordenadora do projeto, que acaba de chegar. Então, esse é o mapa do novo alinhamento viário proposto para a Rua Silveira da Mota.

Agora olhando para o lado leste da Operação Urbana, esses são outros deslocamentos. Pode seguir. A composição do grupo gestor, também há uma proposta de readequação, uma vez que até a gente a empresa Bairros do Tamanduateí, enfim, todo um regramento que estava proposto dentro do projeto de lei, que agora passa a ser adequado a essa nova realidade, mantendo a São Paulo Urbanismo como a empresa gestora.

Esse é o mapa da lei de zoneamento, que está mais explícito dentro da proposta de substitutivo deste projeto de lei.

Por fim, os coeficientes de aproveitamento alterados. No mapa, a gente olha do lado esquerdo e há um grande predomínio de áreas com coeficiente de aproveitamento 2, são as áreas demarcadas em amarelos. Esse é o que está posto no PL original. E, do lado direito, o mapa já traduzido em um maior predomínio de áreas com coeficiente de aproveitamento 4 vezes, mais adequado à realidade da própria Operação Urbana Faria Lima e Água Espraiada, que tem uma maior profusão de áreas com coeficiente de aproveitamento 4.

Ao final, parâmetros urbanísticos que ficaram definidos com os novos setores.

O estoque foi distribuído por grandes setores. E o regramento foi ajustado ao

padrão da macroárea de estruturação metropolitana. Então a gente entende que, com essa proposta que o Executivo está trazendo, o projeto de lei original passa a ficar muito mais adequado ao próprio Plano Diretor, Lei de Zoneamento e Código de Obras, que a gente chama de marco legal do planejamento urbano, para uma operação urbana que surgiu antes desse macro ser definitivamente aprovado.

São essas as propostas trazidas. Devolvo a palavra à Mesa.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sr. Presidente, eu vou insistir em três pontos que me parecem essenciais.

Um deles é trazer para a operação urbana as regras do Casa Verde e Amarela, porque ela é a grande inovação de financiamento. Se não fizermos isso, perdemos uma oportunidade de ouro. Esse é o primeiro ponto...

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Pela ordem, Sr. Presidente.

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

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – É que eu estou acostumado com V.Exa. sempre presidente. Não, eu gostaria de fazer o seguinte: é que tem várias pessoas inscritas... Desculpa, para não fazer aqui... V.Exa. teve um tempo, eu diria, generoso; e foi uma apresentação maravilhosa. Ele, concluindo, a gente volta. É porque eu preciso passar as palavras, inclusive, para quem está esperando. Desculpa, viu, Presidente? O Presidente aqui é sempre Presidente da nossa Casa.

Concluiu já?

**R** – Sim, já concluído. Fizemos a fala. Você estava ali acertando (ininteligível).

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Não tem problema, aqui é democrático.

**R** – Obrigado pelo espaço, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Viu, Vereador Police, para darmos continuidade, porque agora eu vou passar a palavra às pessoas que estão presentes, que fizeram as suas inscrições.

Eu quero saber se estão *online*, remotamente – eu gosto presencial.

Guilherme Vitorino Redondo está presente? (Pausa) Depois tem o André Delfino da Silva que também está inscrito.

Então, com a palavra, por três minutos, o Sr. André Delfino da Silva, participante de Movimento de Defesa dos Favelados da Região Episcopal Belém.

**O SR. GUILHERME VITORINO REDONDO** – Boa tarde, Vereadoras e Vereadores; boa tarde, membros da Comissão e do Governo.

A primeira questão, que eu até coloquei no *chat*, e que a apresentação também feita pelo Governo, como a do Police Neto, poderia ter sido feita também compartilhada; isso é importante. Mas, voltando à questão concreta da proposta que a gente vem acompanhando.

A gente vê com muita preocupação. É claro que a operação urbana como um processo de transformação de uma região que tem sido transformada mesmo antes da operação. Então a grande questão é sobre a viabilidade da garantia do direito à moradia das populações de baixa renda, principalmente, nas favelas. Então a gente tem, dentro do perímetro, próximo de quase 30 mil pessoas só nas favelas dentro do perímetro. A gente tem poucas áreas para garantir o direito à moradia. Então, quer dizer, como, para garantir realmente não somente para quem já está, mas fala de proposta de adensamento, de incentivar o setor privado a fazer HIS... Assim, a gente não demoniza o setor privado, mas a perspectiva é de lucro. Então eu tenho dúvidas de que realmente garantir que o setor privado vai fazer HIS, principalmente de faixa 1, e como isso vai ser viabilizado. Então, quer dizer, se a operação urbana não garantir isso de maneira muito clara.

E outra questão é que, por exemplo, a gente tem, na Vila de Prudente, quem conhece, uma área de 63 mil m<sup>2</sup>, que, depois de muito esforço, nós conseguimos garantir no Plano Diretor que essa área fosse uma ZEIS. Mas, na própria Casa, depois, na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, essa área passou por uma zona predominantemente industrial. E aí, depois de muita pressão dos movimentos da região, o então Prefeito vetou. Como é que a gente vai garantir numa Operação Urbana uma área que está sendo tão transformada - quem conhece ali a Anhaia Melo vê todo dia um lançamento novo de um prédio. Como é que a gente

garante o direito da moradia e não, a expulsão dessa população não só de baixa renda das favelas, mas, também, família da classe trabalhadora que está no bairro, que conseguiu comprar, como o Vereador falava, aquela casinha nos anos 50 e 60, e vem passar o dia (ininteligível) mas o mercado tem comprado quadras inteiras e transformado.

Então, como é que você garante esse direito à moradia em um processo de transformação tão rápido como tem acontecido, porque também não adianta só a gente ter a proposta HIS, mas a viabilidade.

E como é que fica nesse processo, também, um outro projeto que está na Casa que é o do Plano Municipal de Educação. A gente sabe que dentro do Plano Municipal de Educação, que foi muito debatido, tem uma série – a gente acredita que não existe só uma solução para o problema habitacional, mas uma diversidade de soluções. E como é que a gente garante também esse diálogo, ainda mais também porque a Vila Prudente vai ser impactada pela do Monotrilho que vai seguir do Metrô Vila Prudente da Linha Verde até a Estação de Trem do Ipiranga.

Então, quer dizer, a gente acredita que, quando a aprovação e da efetividade da Operação Urbana, o processo da região já vai ter sido transformado, e aqueles que, em tese, deveriam ser beneficiados também como os mais pobres para garantir o seu direito à permanência, numa área que está sendo transformada, não vai existir mais porque já vão ter sido todos expulsos por uma série de transformações que já vêm acontecendo neste momento.

É isso, Vereadores. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – OK. A próxima oradora é a Daniela Barão.

Eu queria anunciar aqui já há algum tempo a presença da Rita Gonçalves que é a representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. O Marcelo não só foi anunciado, como também já se pronunciou, mas como eu estou fazendo várias coisas aqui com relação a esse projeto, mas eu já deveria ter anunciado a Rita que já está há algum tempo presenciando aqui, e, no momento oportuno, poderá se manifestar, embora o Marcelo já tenha e pronunciado pelo Governo, além do Líder do Governo.



A Sra. Daniela Barão está presente? (Pausa) Não.

Sr. Andre Karam de Oliveira, participante de escola Meu Castelinho, está presente virtual? (Pausa) Não.

Sr. Antônio Luiz Esteves, cidadão. Está presente? (Pausa) Não.

Sra. Vaneska Grazielle Raimundo da Cunha. Está presente? (Pausa) Não.

Sra. Ana Claudia Grafi, participante de Tatuapé. Está presente? (Pausa) Não.

Sr. Fábio Bizeli, participante de Associação. Está presente? (Pausa) Não.

Sr. Marcelo Borghi Raimundo. Está presente? (Pausa) Não.

Sr. Lucas Miguel Masculino de Almeida, participante da Construtora Tenda. Está presente? (Pausa) Não.

Sra. Elisabeth Junqueira de Souza, participante da Igreja Universal do Reino de Deus. Está presente? (Pausa) Não.

Sra. Gabriela Galassi, participante da Tenda. Está presente? (Pausa) Não.

**A SRA. GABRIELA GALASSI** – Eu estou presente. Desculpe-me. É a Gabriela.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Gabriela Galassi, tem a palavra pelo tempo regimental de três minutos.

**A SRA. GABRIELA GALASSI** – Eu queria saber, na verdade, sobre o incentivo à HIS mesmo. Eu vi que eles apresentaram essa proposição para ter o incentivo à HIS, e a gente queria saber sobre isso.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Gabriela, por favor, se você puder ativar a câmera... para que nós possamos vê-la. (Pausa) Agora, sim, todo está apreendo ainda nessas audiências virtuais, remotas.

Pode recomeçar a tua fala.

**A SRA. GABRIELA GALASSI** – A gente queria saber sobre o incentivo à HIS mesmo para a construção de HIS. Eu vi que eles têm bastantes – tanto do Vereador quanto do... – sobre isso, e a gente queria entender como que ficaria isso nesse PIU.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Perfeitamente. Terminou, já? Já fez a

pergunta e o representante do Governo vai responder.

**A SRA. GABRIELA GALASSI** – Isso. E, também, sobre um direito de protocolo, se a gente protocolar algum projeto antes do PIU ser aprovado, como é que fica isso.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Perfeitamente. Encerrou, Gabriela?

**A SRA. GABRIELA GALASSI** – Isso. Isso mesmo.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – OK, então. Obrigado pela participação. Nós também estamos aprendendo, eu também às vezes tenho certa dificuldade, aperto um botão ali e some. Mas, está indo bem, estamos indo bem.

**A SRA. GABRIELA GALASSI** – Com certeza, obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Não havendo mais oradores inscritos... Calma, a pressão está muito grande, mas não vou deixar de anunciar a presença, antes virtualmente, e agora presencialmente do Vereador Toninho Paiva. A pressão está muito grande. (Pausa) Não está aqui, mas está inscrita?

Tem a palavra a Sra. Tainá Lorrane Ramos, da Construtora Tenda.

**A SRA. TAINÁ LORRANE RAMOS** – A minha pergunta seria basicamente a mesma que a da Gabriela, porque entramos juntas. É mais sobre o direito de protocolo, sobre o C.A. que vai ficar disponível para essa região.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Só isso, Tainá?

**A SRA. TAINÁ LORRANE RAMOS** – Só.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – OK, obrigado. Encerrada a participação dos que se inscreveram. Devolvo a palavra ao Vereador José Police Neto para que ele possa fazer aquela demanda.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Vou ser muito objetivo, acabei de assinar o parecer do nosso relator. O parecer do nosso relator traduz a apresentação que o Executivo aqui fez e assinei “favorável” com restrição e vou explicar as restrições.

Oferecer para o eixo o que já tem no eixo dentro de uma operação é não fazer transformação. Essa é a primeira questão. Então, se a gente não conseguir interpretar de fato

as oportunidades desse território, a gente perde de fato a grande oportunidade. Então, oferecer eixo que está no eixo me parece muito conservador. Muito conservador mesmo.

Segundo, é lógico que o setor imobiliário tem uma preferência por investir onde já vem investindo. O que não pode é a lei só reafirmar as demandas que o setor construiu porque eu não faço transformação, eu só reforço as desigualdades. Então, reforçar o C.As como foram reforçados e não trazer para dentro o Henry Ford e o Carioca, que já têm um sistema de transporte público oferecido, eu acho um gigantesco equívoco.

Nesse caso, estou dizendo que é equívoco, onde tem a infraestrutura, eu não adenso e onde não tem a infraestrutura eu adenso. E aqui estou fazendo uma militância que apoia a concepção original e o esforço que está sendo feito por vocês, mas ele não se traduziu ainda no substitutivo.

Terceiro, perder a oportunidade de utilizar os instrumentos de locação social, locação incentivada e serviços de moradia social para esse território, que tem muitos metros quadrados em locação, também acho um grande equívoco. Porque a gente ainda não conseguiu utilizar um instrumento que é absolutamente poderoso, em especial para ser realizado pelo agente privado. Porque até hoje locação social a gente só fez com parque público. Estou dizendo aqui que chegou a hora de a gente oportunizar o setor privado.

Mais do isso, as regras de *retrofit* que ainda não foram oferecidas são debatidas e re debatidas e re debatidas e re debatidas. Esse território é dotado de muita infraestrutura, que de fato deve ser preservada. Mas, se a gente não oferecer as regras desburocratizadoras para alguém conseguir de fato realizar *retrofit*, a gente vai continuar sem ter. Então, acho absolutamente necessário.

E, por fim, o esforço que me parece absolutamente necessário nesta operação, é fazer uma leitura muito objetiva das ações de drenagem e saneamento, associadas à habitação. E aí foi muito bem abordado pelo Movimento Popular de Moradia, que nos trouxe preocupação do que nós conseguimos incentivar na legislação, que é como conseguiremos ser os precursores, nesse sentido e, na outra ponta, o quanto conseguimos realizar. Nós temos

uma Parceria Público Privada assinada, a PPP da Habitação, numa área importante na Vila Carioca. E utilizar os coeficientes de aproveitamento que vão além dos seis, que nós já temos na região central, para mim, é a experiência concreta de produzir, de fato, uma Cidade mais compactada.

Então, se nós temos a oportunidade de ter nos projetos nosso os coeficientes acessórios e adicionais àquele que foi tratado e que ainda não se mostrou capaz de realizar transformação, acho que é a oportunidade da cidade de São Paulo receber, pela primeira vez, o coeficiente 8 de aproveitamento em regra específica, definido onde, de fato, pode; e como pode, de fato.

Então, acho que nós temos nas mãos uma gigantesca oportunidade, que passa também por trazer os novos mecanismos de financiamento da Casa Verde Amarela, que temos de trazer imediatamente para cá porque também traremos os recursos disponibilizados pelos Governo Federal, que será mais rápido do que os outros.

Reafirmo muito o que falei na apresentação. Na apresentação que tentei fazer, eu tentei mostrar as questões ambientais intrínseca dos parques lineares, a forma como, de fato, vamos fazer um sistema eficiente de drenagem naquele território, que insisto, território ainda muito vulnerável do ponto de vista de drenagem e de saneamento.

Insisto que a oferta habitacional para a população de menor renda é absolutamente fundamental porque temos favelas extremamente adensadas, e o desadensamento nos dará, com certeza, uma região com muito mais qualidade de vida. Mas não podemos abandonar porque esse é um bairro que foi concebido e produzido a partir de um modelo de ocupação de classe média. Por isso, insisti em contar os instrumentos sociais que foram revelados para esse território, que são personificados em escolas, em hospitais. Então, acho que temos uma oportunidade de mescla extremamente saudável. Só que vamos ter de ser muito mais corajosos do que o substitutivo apresentado.

Por isso, coloco-me à disposição para buscarmos a coragem, junto com o equilíbrio, mas acredito que temos de ser muito mais corajosos para fazer o desadensamento

da favela, para captar recursos da iniciativa privada para, de fato, fazermos transformações quanto ao saneamento e drenagem, e oferta de Habitação de Interesse Social e aí, sim, para uma população hipossuficiente, que é quem precisa de subsídio.

Então era isso, Sr. Presidente.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Quero passar a palavra ao Marcelo ou a Rita, os dois representam o Governo, fica a critério. Gostaria que a Rita falasse, a Rita teve uma participação não só efetiva, como também decisiva na confecção, elaboração, mudanças e alterações, remendos no projeto de lei.

**A SRA. RITA GONÇALVES** – Boa tarde a todos. Queria, primeiramente, agradecer à presença e a oportunidade de discussão desse projeto para o aproveitamento do EIA-Rima. Quer dizer, trabalhamos com base no EIA-Rima, que estabeleceu algumas condições as quais estamos condicionados, como o Marcelo mostrou na apresentação em relação ao aproveitamento das zonas produtivas e da restrição de uso residencial. O EIA-Rima aprovado direciona certos entendimentos e, em função disso, precisamos fazer um melhor aproveitamento desses espaços e acolhemos a sugestão de alteração.

Gostaria de responder ao André, com quem o projeto foi discutido em anos passados, exatamente quanto à questão habitacional, que ganhou grandemente com o trabalho feito com o PIU do setor central.

Então, André, foram desenvolvidos programas para o atendimento da população vulnerável, a possibilidade de atendimento habitacional foi enormemente ampliada, e também contempla as formas de locação social. Quer dizer, é possível entregar recursos captados não apenas para provisão de novas moradias, mas para reurbanização de favelas, para programas de locação social, para intervenção em cortiços porque nós temos consciência da complexidade da situação de moradia nesse território. A municipalidade está obrigada ao atendimento habitacional das pessoas que venham ser objeto de deslocamento involuntário. Então, há uma ampla proposta de proteção de população vulnerável, não apenas em lei, mas

nas condições de licenciamento ambiental que nós vamos ser obrigados a atender. Inclusive, pela fala do Vereador Police, quero destacar as modalidades.

Essas modalidades de locação social, tanto em parque público como em parque privado, são contempladas no projeto de lei, nesse que está em discussão. Então tentou-se ampliar o máximo possível todas as modalidades de atendimento à questão da moradia.

Eu acho que é isso que seria importante destacar, e que na área central, por exemplo – não sei se os senhores terão oportunidade de analisar esse projeto ainda nesta administração, ou neste ano -, mas no setor central essa questão dos índices maiores está sendo contemplada, principalmente por conta do padrão edificado ali existente.

No diálogo com o Departamento de Patrimônio Histórico houve a preocupação da proteção da várzea, inclusive para revelar os aspectos geográficos do sítio, de que se tivesse uma área mais verticalizada nas encostas e tivesse uma várzea mais oriental, mais vegetada, com massas vegetais mais generosas, num cenário totalmente diverso do que a gente tem hoje.

Enfim, acho que é isso que eu teria a dizer.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Eu passo a palavra ao Vereador Police Neto, que pediu pela ordem.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Só para explicar que, quando a Rita fala do central, não é o central desta Operação Urbana, é do PIU Centro. Quando fala que está no projeto, não está nesse, então não tem nada de locação social neste.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Não, os incentivos não. A gente não tem incentivo à locação, a gente tem autorização que o decreto do Prefeito já autoriza, então a gente não está inovando. Neste não tem regra nenhuma de incentivo ao serviço de moradia ou locação social ou locação incentivada. O decreto do Prefeito já autorizou para a cidade inteira fazer locação social, então não temos nada de novo. O que já tinha continua tendo.

E os C.As mais atrativos estão em outro projeto, não estão nesse, senão a gente

gera para a população uma informação imprecisa. Neste não tem, tem naquele que está sendo discutido em outro projeto.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) –** Perfeito.

Eu quero só fazer uma observação a todos que estão nos assistem nesta audiência pública e me dirigir até ao próprio Governo. Houve algum problema de caráter de digitação ou coisa parecida que eu, há anos, venho lutando. Vereador Police Neto tem uma luta muito grande na questão da conquista, regularização das terras ali na Petrobras, para moradia, num movimento que sempre liderou e sempre ajudou. Eu tenho ali na Avenida Carioca, 85, uma luta muito grande, que é um terreno ocupado desde a década de 1970, 1972, ocupado por uma associação que tem um trabalho social muito grande.

Já consta que aquele espaço de terreno, no Plano Diretor, é destinado para equipamento social e cultural. Então, num quadro de melhorias faltou constar apenas uma citação de inclusão, naquele quadro, que aquele terreno continue, a exemplo... para corroborar o que já está no Plano Diretor, mas é importante que nesse projeto de lei conste que é um... ele continue sendo um equipamento social.

É um terreno que está sendo negociado com a União, mas para efeito da comunidade é importante que aquele terreno faça constar nesse quadro que deixou de constar, obviamente por erros de datilografia ou coisa parecida.

É só isso que eu queria fazer, essa observação. E no nosso parecer, nesses mapas todos que estão aí, já está constando que ele faz parte, já é do Plano Diretor, mas ele faz parte desse projeto de lei como equipamento social e cultural. Era isso.

Em não tendo mais nenhuma inscrição, agradeço a presença de todos. Quero parabenizar a apresentação não só do Marcelo, também da Rita, também do nosso relator e principalmente do Vereador Police Neto. E a presença do meu amigo Toninho Paiva. Quero declarar... Quer se pronunciar, Vereador? (Pausa) Não. Portanto, não havendo mais nada a ser tratado, declaro encerrada a presente sessão.

Quero apenas informar, senhores membros, Vereador Fabio Riva, Vereador Police

Neto, que às 13h temos a nossa reunião...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Está perfeito, está perfeito. A sua presença será então registrada “onlainemente”. Está perfeito?

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Obrigado, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano)** – Declaro encerrada a presente audiência pública do PL...

Espera, deixa eu concluir. Muita pressão.

É audiência pública na verdade devolutiva do PL 723/2015, Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Declaro encerrada a audiência pública.

---