



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

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

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

**PRESIDENTE: PAULO FRANGE**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 23/11/2021

OBSERVAÇÕES:

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

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Boa noite senhoras e senhores. É uma alegria muito grande estar aqui. Essa é a primeira audiência presencial desde março de 2020. Um momento muito importante para todos nós, é o retorno ao 'novo normal'. Peço a todos, tendo em vista que conhecemos ainda muito pouco do futuro dessa doença, que se mantenham com máscara durante todo o evento.

Esse lugar tem, de todos os membros da Mesa, a manifestação de agradecimento e carinho à Igreja Batista Palavra Viva que nos cedeu carinhosamente, mais uma vez, a sede, e oportunamente, pois é um ambiente bem ventilado, com pé direito alto, muito amplo, o que nos permite estar aqui, em segurança. Fica, então, os agradecimentos em nome da Câmara Municipal de São Paulo pelo pronto atendimento da nossa solicitação.

Esta audiência pública foi aprovada na Comissão de Política Urbana e, neste momento, declaro abertos os trabalhos da 29ª Audiência Pública de 2021. Presentes os membros da Comissão de Política Urbana, as Sras. Vereadoras e os Srs. Vereadores: Antonio Donato, Ely Teruel, Silvia da Bancada Feminista, Paulo Frange, na Presidência, Fabio Riva, Líder do Governo. A meu lado está o Dr. José Armênio de Brito Cruz, Secretário Adjunto da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, representando o Secretário Cesar Azevedo.

Essa audiência vem sendo convocada através do *Diário Oficial da Cidade*, diariamente, desde 17 de novembro de 2021, e no dia 17 de novembro de 2021 também saiu no jornal *Agora*, e no dia 18 de novembro de 2021 no jornal *Folha de S.Paulo*.

A íntegra da transcrição dessa audiência pública estará disponível ao público em geral e também no portal da Câmara Municipal de São Paulo pelo *site* [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).

Como vamos trabalhar hoje? Vamos abrir a palavra a todos que se inscreverem. A meu lado esquerdo está a mesa de inscrições. Depois vocês podem fazer as inscrições, tranquilamente. O Secretário Adjunto José Armênio fará sua apresentação e também ouviremos os Vereadores.

Vou passar a palavra para uma manifestação pessoal ao nosso membro da Comissão de Política Urbana Vereador Antonio Donato. Tem a palavra, Vereador, fique à

vontade.

**O SR. ANTONIO DONATO** - Boa noite a todos. Quero agradecer ao Presidente Vereador Paulo Frange. Quero saudar a Vereadora Silvia, Vereador Fabio Riva, Vereadora Ely Teruel, Secretário José Armênio.; Cumprimento a todos que estão participando dessa audiência pública.

Como disse o Vereador Paulo Frange, a primeira audiência pública presencial, uma retomada, e é muito importante termos esse contato.

Estou falando em primeiro lugar, primeiro para pedir desculpas. Tenho um compromisso às 20h na Assembleia Legislativa. Cheguei às 18h e, infelizmente, não vou poder acompanhar a audiência de forma física, mas queria rapidamente fazer essa saudação e dar minha opinião sobre alguns aspectos.

A Bancada do PT votou, em primeiro turno, a favor do PIU. Votou a favor, é um debate que acompanhamos há bastante tempo e que foi retomado agora. Votamos a favor, inclusive, para que esse debate aconteça mesmo e possa evoluir. Sabemos da expectativa das famílias da favela da Linha, do Nove, do Cingapura Madeirite; sabemos da angústia em relação à moradia; respeitamos isso e queremos agilizar para que o PIU possa acontecer também por isso.

Mas o PIU é instrumento muito maior e mais abrangente. É um novo instrumento definido no Plano Diretor e que está sendo aplicado, agora, em algumas regiões. Esta região é uma delas. E precisamos equacionar bem a questão desse PIU, porque ele reestrutura uma região. Ele reestrutura e também define contrapartidas.

No caso, aqui, é um PIU proposto pela Votorantim, que tem, como contrapartida, no primeiro leilão, cerca de 80 milhões de reais. No nosso entender é um número ínfimo de contrapartidas. Precisamos melhorar muito esse número.

Se formos ver a média da outorga onerosa hoje, para o Fundurb, aqui na região, teria de ser uma contrapartida de mais de 300 milhões para ficar empatado. E com as outras vantagens, como: Potencial-6; a possibilidade de transferir a venda no Arco Pinheiros; ou seja, há uma série de benefícios que não se justifica um valor por metro quadrado tão baixo, por volta

de 300 reais, sendo que a outorga onerosa hoje é por volta de 1,2 mil.

Então temos a maior vontade de aprovar esse PIU, mas não podemos dar de graça. Queremos resolver o problema da moradia; vamos batalhar por isso; mas vamos exigir uma contrapartida maior da Votorantim para que possamos ir à votação, em segundo turno.

Eu posso adiantar aos senhores e às senhoras que esse é o sentimento da maioria da Câmara Municipal, porque podemos ter não só as moradias para essas comunidades, mas também muito mais moradias para muito mais gente que precisa, ainda mais nesse momento de crise.

Então o mercado imobiliário está aquecido, tem um monte de frente de negócios e tudo isso pode colaborar mais para a Cidade. Pode contribuir mais porque vai haver bastante dinheiro e pode ter uma contrapartida maior.

Portanto, essa é a nossa posição e vamos batalhar por isso nesse processo para aprovar, em segundo turno, esse ano ainda, se Deus quiser. Mas com uma contrapartida muito maior do que a que está colocada no projeto hoje.

Quero, mais uma vez, pedir desculpas, mas eu vou ter de falar e me retirar. Sei que é até um pouco de falta de educação, mas o outro compromisso me obriga. E acompanharemos as intervenções, pois estão aqui os membros da Comissão de Política Urbana, Vereador Paulo Frange, Vereadoras Silvia e Ely Teruel, e também o Vereador Fabio Riva, como Líder do Governo e o próprio Secretário José Armênio, todos ouvirão vocês, para que possamos avançar nesse debate e tentar resolver de vez por todas o PIU e, principalmente, a moradia tão merecida de todos.

Obrigado. Boa noite. Boa plenária. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado, Vereador Donato. Dando prosseguimento, então, passaremos a palavra ao Secretário Adjunto José Armênio para que faça a apresentação e, em seguida, os Vereadores darão continuidade a seus pronunciamentos para que possamos, enquanto isso, receber as inscrições. Aqui do lado podem ser feitas as inscrições e cada um terá três minutos para falar. Depois, se houver dúvidas, retornamos ao Secretário.

Tem a palavra o Sr. José Armênio.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** - Boa noite pessoal. Estou contente por estar aqui. O projeto é muito importante para todos vocês e para a cidade de São Paulo. É um projeto que, como o Vereador Donato falou, viabiliza um PIU, um Projeto de Intervenção Urbana.

Ele foi definido pelo Plano Diretor, aprovado em 2014, enquanto uma forma de a sociedade modificar o território da Cidade. E ele pode ter origem pública, ou seja, o Poder Público propor um PIU, ou o setor privado propor um PIU.

Esse PIU que estamos discutindo aqui foi proposto pelo setor privado e desenvolvido pelo Poder Público. Foi construído, inclusive, com as contrapartidas e com os objetivos, os quais foram desenvolvidos na Secretaria que, à época, era a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e também pela São Paulo Urbanismo.

Encontro algumas pessoas que conheço, pois já estive aqui na composição dessa Mesa, não como Secretário Adjunto, mas como Presidente da São Paulo Urbanismo, que foi a empresa que desenvolveu esse Projeto de Intervenção Urbana.

Eu trouxe uma apresentação rápida do PL. Quero mencionar só, nessa pequena introdução, que esse projeto é importante para a Cidade e para a arquitetura e urbanismo de São Paulo - eu sou arquiteto - porque ele desenha instrumentos novos de intervenção, principalmente atendendo à moradia das pessoas que aqui vivem e que, aqui, vão ficar.

Ou seja, o objetivo todo do desenvolvimento desse projeto, e do Cesar, que é Secretário da, hoje, Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, e que me deu a honra me convidando de vir aqui, nesta audiência, como Secretário Adjunto, para rerepresentar esse PIU para vocês. Eu agradei muito a ele e a apresentação desse trabalho reúne o trabalho de diversos anos. Eu fiquei quatro anos na São Paulo Urbanismo. Esse PIU foi proposto em 2016, final do ano. A nossa gestão começou em 2017 e, em 2020, concluímos o projeto que seguiu para a Câmara.

Depois dessa primeira passagem sobre um pouco da história do PIU, peço à equipe técnica que inicie a projeção.

- Apresentação audiovisual.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** - Esse primeiro *slide* é um resumo do que é o PIU Leopoldina: trata-se de uma área de 300 mil metros quadrados, aqui embaixo perto do rio Pinheiros. Ele é uma pequena área de outro projeto para a Cidade que é o PIU Arco Pinheiros.

O PIU Arco Pinheiros analisa questões mais genéricas. Chega até a Lapa, até a EMAE perto do rio Tietê e mesmo até a USP, e para o lado de lá, ou seja, os dois lados do rio.

Dentro desse grande território existe o chamado PIU Leopoldina.

Qual é o objetivo de um PIU? E preciso falar isso para vocês. O objetivo de um PIU é mudar a configuração de uma área da Cidade. Qual é o diagnóstico dessa área que nós temos? Esse é o primeiro passo para entender o que é um PIU. Ele vai destacar alguns interesses e algumas possibilidades da legislação votada pela Câmara para, justamente, resolver problemas de habitação, infraestrutura e também de equipamento público nesse lugar.

Então é um perímetro, vamos dizer assim, só para exemplificar, essa mesa aqui, dentro dessa mesa nós, Poder Público, encontramos problema de habitação, problemas de equipamentos públicos e problemas de infraestrutura. E do que precisamos para resolver esses problemas? Recursos. Mas Recursos que venham para essa mesma área. Não levantar recursos para irem para longe. É recurso que sai daqui e fica aqui mesmo. Essa é mais ou menos a lógica do PIU.

Então vemos nesse *slide* que estão descritos os proponentes, mas já foram citados - há incorporadores, empresas e tal, e quero mencionar tem o Instituto de Urbanismo que deu sustentação técnica para essa proposta.

Vejam aqui: uma área de projeto de 300 mil metros quadrados -que eu já mencionei - e tem o modelo de financiamento. Qual é o modelo de financiamento? É o seguinte: todo mundo, para construir na cidade de São Paulo, além do que nós chamamos de potencial básico, para se chegar ao potencial máximo tem de pagar. Como tem de pagar nesse potencial máximo? Se fosse acontecer, nesse território aqui, por exemplo, ia pagar ao longo de 25 anos e recolher o dinheiro que ia para o cofre público da Cidade. No caso do PIU, esse recurso que a Prefeitura

recolheria aqui, vai ficar aqui mesmo, nesse território e, em vez de se esperar 25 anos, esse recurso se transforma em intervenções de habitação, infraestrutura e equipamento público agora e não em 25 anos. Em apenas cinco anos, ou em até três anos nós já vamos começar a ver o resultado disso.

Então o modelo de financiamento é esse: levantar dinheiro a partir da outorga onerosa, das propriedades interessadas em fazer isso e aplicar na demanda que o território tem. Espero ter sido claro.

E aí no mapa que vocês estão visualizando aparece a localização. De um lado, para vocês, do lado de lá, é o rio Pinheiros. desse lado aqui desce o rio Pinheiros. Em laranja aparece a área do Arco Pinheiros. Tem ali marcado também o Ceagesp. E está tracejado de vermelho o PIU Leopoldina.

No outro desenho, que está mais próximo a um certo diagrama, isso foi uma decisão nossa na Prefeitura, porque nós precisamos agregar uma área também nossa, que era da SP Trans - são 970 metros - ali perto mesmo na Vila Leopoldina. E para quê? Para complementar a demanda que chama à construção.

Então vai construir dentro da área que estamos discutindo aqui e também vai complementar lá, além de fazer a renovação no Cingapura, naquele conjunto que tem ali perto.

O próximo *slide* conta um pouco a história do processo. Eu acho que já devo ter vindo aqui umas três ou quatro vezes, o Xandão talvez me lembre o quanto eu já vim para apresentar o projeto. Foram mesmo diversas vezes. Tem uma história grande e uma discussão ampla também. E isso é importante. Não estou aqui falando que deu trabalho, não é isso, é que a transformação da Cidade precisa disso. Precisamos abrir à discussão, ouvir de vocês, propor mesmo o diagnóstico que a Cidade tem.

Então está aí o mapa, que é um diagrama desde 2017 até 2020, as fotografias das discussões desde a apresentação, a primeira reunião, até a sistematização que a São Paulo Urbanismo fez, junto com a Secretaria, dentro da Prefeitura.

Isso também é importante dizer para vocês, a Prefeitura tem uma estrutura técnica

para fazer isso, estrutura essa que conta com arquitetos, economistas e advogados, que trabalham juntos para propor o projeto à Câmara. Isso não é da cabeça do José Armênio, nem da cabeça do Secretário Cesar. É um estudo técnico calcula e desenha a proposta para o território, ou seja, não é algo chutada, digamos assim, mas estrutura. Daí o projeto foi para a Câmara em junho de 2019 e de lá para cá tivemos diversas discussões.

O próximo *slide* já mostra quais são os benefícios que temos como objetivo nesse projeto. Primeiro, é a habitação, o atendimento direto à 1,2 mil famílias. São novas unidades de Habitação de Interesse Social para 853 famílias que ocupam, hoje, a favela da Linha, a favela do Nove, que estão sobre vias públicas, assim como a revitalização do Cingapura Madeirite, com 400 famílias que precisam ser atendidas.

Esse projeto, para essas 1,2 mil famílias não é que vai ser feito, e pronto e acabou, e vai todo mundo embora. Não. Vai ter uma assistência social para que essas famílias comecem a usar esses apartamentos.

Eu vi, recentemente, um filme que o Xandão fez de outros projetos nossos, a construção não é de uma outra favela, desculpem por usar essa palavra, mas serão de apartamentos. Esses apartamentos vão ter elevador, e todos terão de saber como funciona o elevador, entre outros benefícios, então, por isso, a assistência social que acompanhará a ocupação dessas unidades.

O recurso, como eu disse, vai também para a infraestrutura ali nessa área, ou seja, áreas de drenagem, de arborização, passeio público. E é importante mencionarmos isso: o enfrentamento do problema da habitação não é só construir unidades habitacionais, você tem de construir cidade, construir calçadas, calçadas com árvores, tem de construir equipamentos, tem de pensar na rua que não pode ser alagada, tem de ter a drenagem. Tem é construção de cidade. Não é construção de 1.253 casas, como muitos programas aí já fizeram e, na verdade, agora já estão apresentando problemas.

Vai ter comércio local, com lojas, a partir dos cadastros levantados nas atuais favelas e também 6,7 mil metros de equipamento público.

Nesse gráfico que está aí, tem na parte institucional, na área perto da marginal, é o que está em verde; e o azul é o que está no terreno da SP Trans, então, vamos ter aqui Centro de Acolhida, Centro de Convivência, Restaurante Escola, Unidade de Acolhimento e Capes. E lá, perto do terreno da SP Trans vai ter o Centro de Educação Infantil, o Instituto para Idosos e o Centro de Capacitação Profissional da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, além de uma UBS.

Esses são os equipamentos, as habitações e a infraestrutura urbana que serão feitos com os recursos que estamos levantando.

Nesse *slide* aqui, só para dizer como foi organizado o projeto de lei. Tem uma série de anexos. São 7 anexos. A lei coloca regras de como tudo isso é feito; quando que será pago; como é que vai ser paga a outorga; para onde vai essa outorga; e o que é interessante é o seguinte - quero até destacar porque foi objeto de discussão quando eu era Presidente da São Paulo Urbanismo -, a obrigação do proprietário do terreno que está adquirindo, sim, direitos, está comprando esses direitos, essa obrigação não é pagar para a Prefeitura, porque, senão, a gente entraria no Fundo da Prefeitura, e não necessariamente permaneceria aqui, a obrigação é construir o que está determinado no PIU. Construir e entregar o que está determinado no PIU. Isso é uma inovação. Ainda não teve isso em São Paulo.

Se vocês forem ver, é semelhante, não semelhante, mas similar ao que foi o parque Augusta. Lá foi: o pagamento via obra e a infraestrutura do parque contra o direito de construir ainda que a Prefeitura deu.

Então a inovação está justamente no seguinte: a contrapartida será entregue pelo interessado às pessoas, às famílias, e a Prefeitura vai vigiar está se isso está sendo entregue, se está sendo entregue o que foi combinado e que está no projeto de lei.

Estão aí todos os anexos e o próximo *slide* é a introdução de como seria esse pagamento de outorga. Rapidamente vou explicar e é importante dizer, ainda não tive oportunidade de falar para o Vereador Donato o seguinte: os valores que estão expostos, aliás é outro problema que aconteceu em outro projeto nosso, na Operação Urbana Água Branca. Nós

estamos falando em preço mínimo, se houver mais interesse e o mercado estiver bombando etc., esse preço pode subir. Existem, inclusive, intervenções previstas para caso o preço subir. Isso tudo está calculado e seriam feitos em leilões de duas vezes. Uma primeira etapa, que é o leilão de 266 mil metros quadrados do potencial construtivo adicional; e, depois, uma segunda etapa, como máximo de 274 mil.

Só para dizer para vocês, por exemplo, em 2019, eu era Presidente da São Paulo Urbanismo, quando fizemos o leilão da Faria Lima. Colocamos à venda por 6 mil. Foi vendido, em média, a 17 mil, ou seja, o preço que a Prefeitura lança é o preço mínimo. Porque muitos dizem: "Não, porque a Prefeitura está perdendo etc.", não, o mínimo ela já não está perdendo, tanto que nas intervenções, existem as intervenções principais as intervenções acidentais.

Ah, pois não, estão fazendo sinal para eu ir mais rápido, talvez eu esteja descrevendo muito, mas obrigado, vamos lá. Então são essas duas etapas do PIU. Tem contrapartida na primeira; tem contrapartida na segunda; ali vocês podem ver as quantificações da favela Nove, do Madeirite, equipamentos públicos e, na segunda etapa, também equipamentos públicos, unidades comerciais, é como eu descrevi anteriormente.

No próximo *slide* está descrito o valor dos recursos. Esse valor aqui é o valor lá de trás, de 2019, hoje já deve ser algo em torno, não de 120, mas de 140. E quando o leilão for feito provavelmente será mais. Não dá para saber exatamente agora, ainda mais que a inflação que está aparecendo, mas é reajustado constantemente.

Então estão expostos os objetivos tanto nos 120, quando para o 67 e para o 53, o que vai ser feito? A construção das unidades, dos equipamentos, gestão social, que tem custo também, claro, revitalização do conjunto habitacional e construção de via pública. Na segunda etapa, construção de HIS também, equipamentos públicos, gestão social, construção de via pública e arborização. Esses são os valores nas intervenções principais.

Nas segundas, que são as intervenções eletivas, que são a partir do fato de vir mais dinheiro, é obrigatório também a se continuar as intervenções, e que sejam especificadas antes do leilão que será feito.

Portanto, as contrapartidas estão determinadas em lei. Eu poderia ler tudo aqui, mas não farei isso para que não ficar algo muito cansativo, está exposto aí na projeção do *slide*.

É importante que o diagnóstico, aliás, por lei o PIU tem um diagnóstico público, ou seja, só deixamos o PIU aí para resolver porque existe um problema ali e ele precisa ser resolvido. O diagnóstico fala de problemas urbanísticos e sociais no entorno ao longo das últimas décadas, causadas a partir da desocupação de áreas industriais e da transformação do uso do solo com questões urgentes, que as favelas expõem para nós. Quer dizer, que não acha que favela é uma questão urgente é quem nunca esteve numa favela, porque é urgente, sim. A questão de infraestrutura, principalmente, é fundamental.

E as premissas são: buscar soluções e enxergar os propósitos da iniciativa privada; os proponentes são os proprietários do imóvel do perímetro que aderem o PIU e, nesse momento, eles assinam um compromisso que vão concordar em fazer aquilo, daquela forma.

Vai ter uma solução flexível e rápido, por isso que eu digo, não é dinheiro vai para a Prefeitura, não. Eles mesmos, lá, é que vão resolver. É por isso que eu digo: em três ou cinco anos a questão será resolvido.

O CA não é de seis; o CA é perto de 4, desculpe, CA é o Coeficiente de Aproveitamento, não é de seis como foi falado, nem é como muitas *fake news* por aí mostram, mas é de 3,8 ou 4 e isso está garantindo, ao longo do tempo, quase que um adiantamento. Se a Prefeitura fosse recolher em 25 anos, recolheria tanto. Vai recolher e vai ter os frutos em cinco anos então vai recolher tanto. E isso tudo é cálculo matemático.

Também é importante dizer ainda que, já estou terminando, mas quero fazer um parêntesis no final, o Potencial Construtivo adicional é de 500 mil. Isso já foi estabelecido. E os recursos financeiros vão para as intervenções propostas que estão relacionadas nas contrapartidas do PIU.

O último *slide*, e já termino, mas fala-se muito se a contrapartida está certa, será que a Prefeitura está perdendo dinheiro, não, vejam, os cálculos que foram feitos estão dispostos no PIU e só para vocês saberem: a Câmara Municipal contratou uma consultoria para verificar se

esses valores estavam corretos, estavam devidamente calculados. A Câmara contratou. Eu posso falar especificamente: um Vereador que era contra o PIU falou "Olha, o pessoal lá está roubando, está calculado errado" e contratou. Foi feito esse estudo. O estudo resultou em que os cálculos estavam ótimos, estavam perfeitos, e que não tem nenhum problema. Eu tive acesso, hoje, e posso disponibilizar para vocês esse estudo, e que não fomos nós contratamos, quem contratou foi alguém que era contra o PIU.

- Manifestação na plateia.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** - Sei lá quem era, não vale a pena falar muito. Então começaram a falar que não, que era um milhão, daí a consultoria respondeu item por item, nem foi genericamente. É um parecer de, mais ou menos, 12 páginas, eu o estudei, li, trouxe para vocês aqui e quem quiser ter acesso, está à disposição. Está lá na Câmara dos Vereadores também, não está? (Pausa) Podem ter acesso. Então a consultoria que era para dar tiro na gente, acabou aplaudindo. Então teve gente que pensou que a consultoria ia apontar cálculos errado, que estaria errado, falar em valores, essa coisa de *fake news*, que inventem de falar que não, que não sei quem estaria levando isso ou aquilo, nada! Nada errado. O resultado da consultoria é de que: não tem nada errado.

Outra questão que levantaram aqui, nesta Mesa, e eu enfrentei isso. contaminação. Antes de vir para cá hoje, eu perguntei, contaminação lá na SP Trans, a questão da contaminação já está encaminhada. Já existe um plano de remediação do terreno e que só não fez ainda porque a Cohab ainda não teve a posse do terreno. Mas o plano de remediação já está pronto. Começaram a falar "Não, Zé, você está colocando gente pra morar em terreno contaminado", e eu respondi: "Não, se eu fizer isso eu é que vou preso. Não é o meu objetivo". O terreno será descontaminado para receber as pessoas. Lei essa que não existia antes dessa região ser ocupada.

Desculpem se eu tomei muito tempo, mas é um projeto que o Bruno Covas fazia nós irmos atrás, apertava a gente para resolver. O Secretário Cesar continua me apertando para resolver. É um projeto na minha gestão para, justamente, solucionar esses problemas para vocês

aqui. Fico à disposição, pois é um projeto que eu acredito, é um projeto que eu vejo como muito importante para a Cidade, até por ser um PIU, pois será o primeiro PIU que funcionará direito. Primeiro PIU privado que, de fato, será executado.

Estou à disposição de todos vocês, da Câmara dos Vereadores, dos que estão aqui presentes. Estou à disposição como Secretário Adjunto e parceria com o Cesar, não só nesse projeto, mas em diversos outros, ele é tão mais capaz que eu, pois sou só arquiteto, ele é mais administrador e, portanto, mais capaz que eu em diversos aspectos, mas nossa parceria é muito boa.

O atual Prefeito Ricardo Nunes continua com as diretrizes que o Bruno Covas nos deixou e teve, infelizmente, de passar pelo que passou, mas a questão é da Gestão Covas-Ricardo Nunes, portanto, é um plano importante para resolver o problema habitacional de vocês. Muito obrigado. Desculpa novamente pelo tempo, mas é um projeto importante. Obrigado.  
(Palmas)

Ah, perdão, esse último *slide* é dos últimos 25 anos de quanto seria recolhido em 25 anos e quanto será recolhido em cinco anos. É bom destacar esse valor, pois o valor que sai não é necessariamente o melhor valor, porque no leilão pode vir valor maior. Então é importante o ponto de partida ser viável para não acontecer o que já aconteceu em algumas operações urbanas que é colocar o valor aqui e a operação urbana não sai do lugar.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado, Dr. Armênio. Lembro mais uma vez que o local das inscrições é aqui, ao lado, para quem desejar se manifestar. Vou passar a palavra em seguida ao Vereador Fabio Riva, Líder do Governo.

**O SR. FABIO RIVA** - Boa noite. Primeiro parabenizar a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, do qual fiz parte nos últimos quatro anos. Hoje faço parte da Comissão de Saúde, mas não deixo de participar das reuniões. Saúdo o Vereador Paulo Frange, Vereadora Ely Teruel, Vereadora Silvia, o Vereador Antonio Donato estava aqui também, temos ainda o Vereador André Santos e o Vereador Goulart, na Comissão de Política Urbana.

Enfim, o projeto foi votado em primeiro turno. Essa é uma vitória de todos que

acreditam no PIU Vila Leopoldina, independentemente de quem é do Movimento de Moradia, daqueles que querem falar de equilíbrio econômico-financeiro da operação, não é Vereador Paulo Frange, mas nós, de uma forma ou de outra, aprovamos em primeira votação. Demos o primeiro passo. (Palmas)

E por que dessa audiência pública. É que daqui até a votação em segundo turno temos de fazer o ajuste fino desse projeto. O ajuste fino desse projeto tem de ser feito ouvindo vocês.

Quando nós estávamos aqui discutindo se o pobre poderia morar ao lado do rico, ou só continuaria trabalhando na casa do rico, nós mudamos essa história. Nós discutimos, inclusive, a questão do imóvel, do terreno que, hoje, por uma decisão da desapropriação de uma empresa pública para a Cohab já está concretizado. E que ali, independentemente do PIU Vila Leopoldina, vamos ter a PPP da Habitação. O terreno tem 30 mil metros, sendo que dez mil metros é uma das contrapartidas do PIU Vila Leopoldina, mais 20 mil metros daquela área vai ser uma PPP da Habitação.

Prioritariamente Habitação de Interesse Social de zero a três salários mínimos; de três a seis e de seis a dez, ou seja, nós vamos ter ali um misto entre as pessoas mais vulneráveis e as pessoas que têm um poder aquisitivo um pouco melhor. E é isso que nós queremos, aqui, para a Vila Leopoldina: que as pessoas tenham as mesmas oportunidades.

Falar de que nós precisamos melhorar, majorar as contrapartidas, podemos sim. Podemos, por que não? Os cálculos foram efetivados em 2019, o projeto é de 2019. O Prefeito Ricardo Nunes tem essa consciência, como o Prefeito Bruno Covas tinha também, mas nós precisávamos aprovar em primeiro turno para que aí, assim, jogássemos luz a essa realidade, a essa desigualdade social, a essa condição sub-humana do pessoal que vive na favela da Linha e na favela do Nove; requalificar o Madeirite; e dar dignidade para as pessoas. Vai valorizar sim o território. Quem mora aqui em grandes apartamentos e que vai conviver, sim, com Habitação de Interesse Social, mas apartamentos também de primeira linha, nós vamos transformar a Vila Leopoldina e não só no aspecto urbano, mas transformar no aspecto social também, onde as

pessoas têm as mesmas oportunidades.

Afinal nós compramos o pão na mesma padaria de quem ganha dez, vinte ou trinta salários-mínimos. Nós vamos no mesmo supermercado. Nós precisamos parar de criar muros e vamos construir pontes, pontes de igualdade social. Então é um projeto que, por mais que tenha interesse de uma empresa, de um grupo, é um projeto que tem contrapartida, tem olhar social.

Equilibrar as pontas, Vereador Paulo Frange, e V.Exa. como Presidente da Comissão de Política Urbana, Vereador experiente, foi o Relator do Plano Diretor, tem essa experiência, agora é hora do ajuste fino. Agora é hora de ter a certeza que aqueles que desejam uma contrapartida maior entendam, se isso vier a acontecer, para nós que lutamos para que todos tenham essa moradia digna, eles vão ter essa moradia e é o jogo do ganha-ganha. Aqui ninguém vai perder nada. A Prefeitura vai ter a sua contrapartida; as famílias vão ter a sua contrapartida; mas a sociedade que acredita que precisamos transformar o mundo também vai ganhar.

Então eu queria dizer que daqui para a frente, Vereador Paulo Frange, temos um trabalho árduo de encurtar essa distância entre o equilíbrio econômico-financeiro, se precisar fazer atualização, viu José, não sei se isso é possível, mas vale ouvirmos todas as pessoas e saber que, pela primeira vez, vamos ter o que estávamos discutindo, Vereadora Silvia, o chave contra chave. O que quero dizer com isso? Quando fizermos as contrapartidas sociais, quando formos valorizar as pessoas que, hoje, moram nessas duas favelas, o lema, daqui para a frente, sabe qual vai ser? Chave na mão; barraco no chão! É assim que vamos trabalhar! É isso que nós queremos! Vai ter de construir as unidades e as famílias vão poder olhar onde vão morar!  
(Palmas)

Nós vamos fazer reunião com vocês, muitas reuniões, para mostrar que aquela casa, aquele apartamento que está sendo construído vocês é que vão morar lá. Desde o início nós vamos mostrar que, aqui, ninguém é diferente de ninguém. Deus dá oportunidade para todos e vocês vão ter a mesma oportunidade que eu tive na vida. Sucesso para vocês. Parabéns!  
(Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereador Riva. Vou passar a

palavra à Vereadora Silvia da Bancada Feminista. Antes, porém, quero cumprimentar mais um membro da Comissão de Política Urbana, que acaba de chegar. Vereador Goulart. Obrigado pela presença. Para quem não sabe, o Vereador é filho do ex-Deputado Goulart, que foi também Vereador, conosco, na Câmara Municipal. Esse é o Goulart versão nova.

Tem a palavra Vereadora Silvia.

**A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA** - Salve, salve! É muito bom ver uma audiência pública presencial, com nosso povo participando. Vereador tem de estar onde o povo está, não é isso? Que sejam mais muitas audiências presenciais nos territórios e que possamos ter tantas outras daqui para a frente. (Palmas)

Eu queria começar dizendo que uma audiência pública é para ouvir a população. Audiência pública serve para nós escutarmos o que o povo está querendo. Mas não só para isso. Nós, Vereadores, temos a obrigação. A obrigação de tudo que está sendo prometido, aqui, verificar se isso vai ser cumprido mesmo. Então temos de ter a lei e ler a lei direitinho. Verificar se o a lei está redigida certinho, se não tem nenhuma 'pegadinha', nem algo mal redigido para que, depois, um juiz possa pegar e dizer "Não, não é bem assim".

Portanto, o que eu queria dizer a vocês é o seguinte: nós, do nosso mandato da Bancada Feminista do PSOL, estudamos o projeto e estamos querendo com que essa audiência pública sirva para melhorar o projeto. Para garantirmos, realmente, que ele seja bem escrito, com uma redação explícita de tudo que foi prometido aqui, hoje. Porque as famílias têm a expectativa de conseguir sua moradia digna.

Quero ainda dizer algo mais. Vi na apresentação da Secretaria de Urbanismo esse termo que eu não gosto: invasão. Eu não gosto que se fale em 'invasão', prefiro que se use 'ocupação'. Porque ninguém invadiu nada, e o povo ocupou o lugar porque não tinha casa para morar. E quando morar é um privilégio, ocupar é um direito. Então quem ocupou, o fez porque precisou! E não pode ser destrutado por causa disso. Temos de combater qualquer tipo de preconceito com as comunidades e com as ocupações, afinal, quem ocupa é porque está precisando. E a ocupação é, na verdade, uma luta pela moradia digna.

Também quero dizer que, no projeto, tem de estar escrito explicitamente, isso que o Fabio Riva disse, que só vai sair do barraco, só vai sair quando tiver o quê, gente? Chave! A pessoa quer o quê? A chave! Porque quando ela tiver a chave na mão vai ter o financiamento garantido; quando a pessoa tiver a chave na mão, vai ter a garantia que não vai ficar na rua. Sabe por quê? Infelizmente, algumas operações urbanas como a da Água Branca, a da Faria Lima e a da Água Espreiada, as famílias estão esperando há dez anos a moradia! E nós não queremos que isso aconteça aqui. Aqui tem de ser chave a chave.

Portanto, isso que o Líder do Governo se comprometeu aqui, nós vamos querer que seja escrito, explicitamente, no projeto. Queremos melhorar o projeto porque queremos, realmente, a moradia digna seja atendida. Então a nossa obrigação, enquanto Vereadores, é: tudo que foi falado aqui tem de estar garantido. E mais: se conseguirmos aumentar a contrapartida dos grupos econômicos, melhor ainda. E nós vamos lutar por isso. Porque, afinal, quanto mais dinheiro tiver, para se fazer escola, posto de saúde e moradia, melhor!

Precisamos sim fazer o quê? O povo tem de ter direito: à moradia, à saúde, à educação. Não é só casa para morar. São as condições urbanas para que se viva com dignidade.

Assim, nosso compromisso, na Comissão de Política Urbana, na Câmara Municipal, é lutar por isso. Estamos juntos com vocês. Estamos juntos com o povo que precisa de moradia contra qualquer tipo de preconceito. Preconceito não! Nossa visão é a do povo, do pobre trabalhadora e moradia digna para se viver! Obrigada, Presidente. (Palmas).

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereadora Silvia. Com a palavra agora a Vereadora Ely Teruel.

**A SRA. ELY TERUEL** - Muito boa noite. Está fraco. Boa noite!!! Vocês não vieram aqui lutar pelo direito de vocês, levantem os cartazes, quero ver os cartazes aí. (Pausa) Isso aí. Muito bom. Moradia digna! Verdade.

Como Vereadora na cidade de São Paulo vejo luta com um olhar diferente. Eu, Ely Teruel, estou aqui, mais uma vez, fazendo com que essa Comissão de Política Urbana traga o bem-estar para a população. Tenho certeza de que, junto com o Governo, junto com o Executivo,

traremos sim quantas e quantas mães e, aliás, quantas já viram e já sentiram quantos ratos mordem as orelhas das crianças e os pezinhos delas? Quantas? (Pausa) Várias. Porque eu tenho ido nas comunidades e sei disso. Então moradia digna é de extrema importância.

Tenho certeza de que, se depender dessa comissão, vamos lutar com dignidade para que vocês realmente tenham a chave na mão e uma moradia digna para que vocês possam dizer: "Eu tenho um comprovante de endereço; eu tenho como o carteiro bater à porta da minha casa e entregar minha correspondência; eu posso, ao fazer a abertura de um crédito, ou mesmo fazer uma compra, eu tenho um endereço, um comprovante de endereço". Não é assim que funciona gente, hoje em dia? Vocês não têm essa dificuldade?

- Manifestação na plateia.

**A SRA. ELY TERUEL** - Nós sabemos disso. E é por isso que estou aqui, hoje. Graças a Deus eleita por vocês. E por isso fiz questão de estar nessa Comissão e vir aqui, mas também lutar sempre pela população mais carente, mais vulnerável, pelas nossas crianças.

Vocês veem aquela criança, ali, com a bandeira do Brasil? Embrulhada no seu corpo? (Pausa) Eu tenho certeza de que essa criança é o futuro do nosso País e que ela terá orgulho desse PIU que tem de sair, com dignidade para vocês, população.

Muito obrigada. Que Deus abençoe todos vocês e podem contar com a gente aqui. Eu, Ely Teruel, estarei disposta a lutar junto com nosso Presidente por um PIU que será a evolução da nossa cidade. Deus abençoe a todos. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereadora Ely Teruel. Vou passar a palavra ao Vereador Goulart, por favor. Tem a palavra.

**O SR. RODRIGO GOULART** - Boa noite a todos. Normalmente nós cumprimentamos a Mesa em nome do Presidente, mas hoje vou abrir um precedente, viu Presidente, e cumprimentar, aqui, em nome da Vereadora Ely Teruel e em nome da Vereadora Sílvia da Bancada Feminista todos os membros da Mesa. Saúdo todos vocês que estão presentes em nome de quem nos emprestou o espaço, o Pastor Daniel Beltrão. Pastor muito obrigado, por mais uma vez, nos ceder esse espaço. Peço uma salva de palmas para o Pastor. (Palmas)

Independente da religião que cada um de nós, aqui, professamos, eu tenho certeza de que todos sabem o papel fundamental da igreja. E, mais uma vez, a Igreja Palavra Viva cumprindo seu papel, papel esse que foi muito elogiado pelo Presidente Paulo Frange, já da outra experiência que tivemos. Então, mais uma vez, muito obrigado. A participação popular é muito importante, por isso escolhemos esse local mais uma vez, é um espaço adequado e seguro.

Estamos aqui, como já foi dito pelos Vereadores, para escutar a população. Alguns com posicionamento favorável; outros com posicionamento contrário; mas por isso mesmo, ouviremos a todos para que possamos levar as sugestões e aperfeiçoar, se for o caso e no que for possível e necessário, esse projeto. Por isso também estão aqui, tanto o Executivo, representado pelo José Armênio e até mesmo pelo Líder do Governo, e, claro, pelo Legislativo, os membros da Comissão de Política Urbana.

Levaremos esse projeto ao segundo turno e, mesmo sabendo que não podemos intervir na atividade econômica, mas podemos, sim, cobrar as contrapartidas necessárias para que esse projeto se torne realidade. Não adianta também nós ficarmos sonhando, divagando, e o projeto ficar só na discussão. (Palmas)

Meu desejo é que possamos tornar o sonho de cada um de vocês uma realidade e espero que uma realidade bem próxima. Parabéns a todos pela participação. Um grande abraço e nosso trabalho continua. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereador Goulart. Vamos passar a palavra aos inscritos, mas, antes, quero agradecer a presença do Chefe de Gabinete da Subprefeitura da Lapa, representante a nossa querida Subprefeita Fernanda. Transmita a ela nosso carinho e o nosso reconhecimento pelo trabalho que ela tem feito na região.

Claudio Linoa, da Votorantim, por favor. Microfone aqui, ao lado.

**O SR. CLAUDIO LINOA** - Obrigado, boa noite a todos. Meu nome é Claudio, Sou da Votorantim. O PIU Vila Leopoldina é um projeto transformador para a cidade de São Paulo.

O projeto foi proposto em agosto de 2016, ou seja, há mais de cinco anos. Em todo

esse período foi amplamente debatido com a sociedade e com o Poder Público na Cidade. Foram mais de 40 consultas públicas e uma longa tramitação na Câmara de Vereadores. Basta mencionar que essa é a sétima audiência pública sobre o projeto.

Os projetos de intervenção urbana são instrumentos previstos no Plano Diretor da cidade de São Paulo. E todos os pontos do PIU Vila Leopoldina estão rigorosamente dentro da lei. O PIU atende o principal problema da região, que é o habitacional, dando moradia digna para 1,2 mil famílias que há décadas moram em condições precárias nas favelas do Nove, da Linha e do Cingapura Madeirite e que ficarão na Leopoldina.

Ao longo desses cinco anos de debate, o projeto foi aprimorado e alcançou um formato que traz mais benefícios para a sociedade. Uma das grandes inovações do PIU é o processo chave contra chave, ou seja, as famílias só saem de suas casas quando ganham as chaves da casa nova.

Serão mais de 400 famílias beneficiadas com a reforma do Cingapura Madeirite, e outras 853 famílias que receberão novos apartamentos.

Essas moradias contarão com uma área total de quase 7 mil metros quadrados de serviços públicos, como escolas, creches, postos de saúde e praças públicas, entre outros. E esses serviços públicos estarão disponíveis para todos os moradores do bairro.

O projeto não entrega apenas uma moradia social. As famílias beneficiadas estarão integradas com toda a região, porque o projeto foi estruturado para ser totalmente conectado com a Cidade.

Os terrenos vão se tornar sistema viário, calçadas e áreas verdes. Aliás, as áreas verdes ocuparão mais de 20% dos terrenos contemplados no projeto.

O PIU Vila Leopoldina contará com a construção de um parque linear público, com o plantio de mais de 4 mil mudas da Mata Atlântica. Contará também com ciclovias, com a revitalização de áreas verdes e melhorias no sistema viário.

O que se viu na Vila Leopoldina, nas últimas décadas, foi um forte desenvolvimento da região, mas que foi incapaz de endereçar os problemas sociais. O PIU é uma oportunidade

única de desenvolvimento com foco social, atendendo o principal problema da região que é o habitacional.

Boa noite a todos. Obrigado. (Palmas)

- Manifestação na plateia.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado, Claudio. Próximo inscrito Luciana Pazzini, da Associação Nossa Turma.

**A SRA. LUCIANA PAZZINI** - Boa noite. Meu nome é Luciana, sou gerente de um CCA, tenho parceria com a SMADS, da indústria do vocacionista, sou funcionária e, como voluntária, sou diretora financeira. Sou do Nossa Turma que tem uma creche conveniada com a Secretaria de Educação. Faço parte do Fórum Social da Vila Leopoldina e sou proprietária de um apartamento na avenida Imperatriz Leopoldina, no quarteirão ao lado do terreno da SP Trans.

Quero falar como cidadã paulistana. Como o Cláudio já disse e como também os membros disseram, aqui a gente já se conhece, eu estive em todas as audiências, a primeira foi dia primeiro de novembro de 2016, Governo Haddad. Porque tinha essa discussão lá, mas era do PSDB, sim e, desde então, já teve no Governo o PT, o PSDB, já teve MDB. Nesse tempo todo já foram quatro prefeitos. Já discutimos muito.

Eu queria falar principalmente para a Vereadora Silvia, aliás, primeiro, quero dizer que estou muito triste com a saída do Vereador Donato desta audiência, porque o PT foi um dos partidos que, na votação do primeiro turno, falou que esse projeto precisava de mais audiências para ser discutido. Eu não participei de nenhuma audiência de menos três horas. Então ele chega aqui às seis e falar que tem de ir embora às sete, para mim, é uma desculpa esfarrapada e espero que alguém leve a ele tudo que está sendo discutido aqui. Porque tinha de ter alguém do PT aqui. Sinto a falta também do Vereador Suplicy, e não tem ninguém dele aqui. Pelo menos tem alguém do PSOL, porque o PSOL foi um partido que se absteve na votação.

Por isso tudo eu queria falar para a senhora que faz cinco anos que acompanho esse projeto de perto. Estive em todas as audiências, em várias reuniões na SP Urbanismo e o que esse projeto teve de novo, repetindo mais uma vez aqui. Não importa tanto ficar cobrando quanto

ele vai custar, porque a contrapartida se cobra.

Acabamos de ver há poucos dias, no SP TV até, falando que outra obra feita e que a contrapartida da empresa era fazer a estação João Dias. Em dois anos estava pronta, porque não teve que colocar o dinheiro no pátio da Prefeitura para depois fazer. Se põe o dinheiro no pátio da Prefeitura para licitar e fazer, vai acontecer como a Operação Urbana Água Branca, que até hoje não saiu do papel, vai ser igual à dos Remédios que já foi duas vezes invadido, cada vez que invade tem de fazer de novo, tem de refazer e nada é entregue.

Dessa vez, além da contrapartida ser em obras, o privado só vai ter o Habite-se dele quando a obra do social estiver entregue, porque senão ele não recebe o Habite-se. As comunidades não vão ser movidas, porque onde elas foram mobilizadas o povo foi para a rua. Então eles não vão ter que fazer a gente sair, não vai ter custo de aluguel social, eles vão continuar no bairro. Tem vários compromissos no projeto porque nós lemos o projeto de contrapartida.

Agora, claro, o projeto não vai resolver todos os problemas da Vila Leopoldina, gente. Desde então, me permitam contar um casinho apenas. Teve um movem que foi aluno da nossa turma que, quando começaram a pagar em 2018, ele me disse: "Luciana, eu estou com o material pronto para bater uma laje na casa da minha mãe, que mora no Nove, e fazer uma casa para mim em cima". Na época ele era solteiro. e ele me perguntou: "Posso fazer?". Eu disse: "Não, porque você ainda vai construir, você não tem a casa, como é que você vai conseguir o cadastro?" Hoje ele é casado e tem dois filhos. Entenderam? As coisas mudam muito rápido. Teve muita invasão sim. Desculpem, mas eles invadiram área comum do condomínio. Eu até entendo a palavra 'ocupação' num terreno vazio, mas quando ocupam a área comum de um condomínio, para mim é 'invasão' e muita gente passou a morar ali mesmo.

Não dá para atender todas essas pessoas. Se você falar hoje, aqui, que vai atender todo mundo que mora lá, todos vão sair daqui para comprar material de construção e construir mais casa lá. Não dá gente, tem um limite. Eu acho que resolve muita coisa, muitos problemas, mas não tudo.

Então, assim, são cinco anos! Eu lembro que quando começamos a discutir esse projeto, eu falei para minhas crianças "Na próxima Copa do Mundo eu vou assistir os jogos na casa de vocês". Não vai dar. Mas eu espero que, pelo menos, tenhamos a garantia de ser agora e pensar que, na outra Copa, eu vou conseguir fazer isso. Obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Luciana. René Rocha, da Votorantim.

**O SR. RENÉ ROCHA** - Boa noite a todos, sou René Rocha, da Votorantim. É importante explicar os conceitos que dão base ao PIU Vila Leopoldina. A ampliação do potencial de construção daquele perímetro, que já possui rica infraestrutura instalada para quatro vezes permitirá a geração de recursos para implantação de todo o programa de interesse público, seguindo exatamente a base de cálculo prevista em lei.

O adquirente desse potencial será definido em leilão público a ser realizado pela Prefeitura e aberto a qualquer interessado. Não necessariamente o vencedor do leilão será um dos proponentes do PIU. O projeto prevê que o vencedor do leilão terá de cumprir todas as obrigações e contrapartidas sociais; terá de construir as habitações sociais, creches, posto de saúde, praças públicas e ainda a revitalização do Cingapura Madeirite, entre outras. E só depois que entregar tudo, absolutamente tudo, poderá ter o direito de utilizar os empreendimentos privados a serem construídos.

O setor privado será o grande interessado em concluir as obras de HIS em contrapartidas no menor tempo possível para, assim, poder usufruir do seu potencial construtivo adicional. Nesse formato, o risco fica todo com o vencedor do leilão, já que não há certeza do retorno financeiro na velocidade de ocupação e do tempo que levará para desenvolver todos os projetos privados da região.

E o PIU faz isso com verba pré-definida e garantida, priorizando o investimento de interesse público, enquanto em fluxo normal, essa verba seria arrecadada em quase 30 anos, e não teria a garantia da realização dos investimentos sociais.

Para aqueles que criticam o projeto, por que não fazemos aqui o exercício inverso?

Vamos pensar quem ganha se não houver o PIU. Ninguém. O setor privado, que é dono dos terrenos da região, continuará podendo construir normalmente, Perdem os moradores das comunidades da região, que ficarão na mesma condição precária em que têm vivido há muitas décadas; perde toda a Vila Leopoldina, que não ganhará um projeto transformador, diverso, integrador, inclusivo, sem muros, com novas áreas verdes e novos serviços públicos para todos; e perde toda a cidade de São Paulo.

Muito obrigado. Boa noite. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado, René. Próximo orador é Adauto José Durigam, do Fórum Social Vila Leopoldina. (Pausa) Antes, quero informar que as inscrições estão encerradas, mas vamos ouvir o Sr. Adauto e mais três inscritos.

**O SR. ADAUTO JOSÉ DURIGAM** - Boa noite a todos e a todas. É com muita satisfação que eu estou presente nesta audiência. Também participei de todas as audiências anteriores, lembrando que essa luta que, hoje, passamos mais uma nova etapa, ela começou lá para trás ainda, em 2013, numa discussão no Plano Diretor, quando nós definimos que o terreno da SP Trans, ali, na avenida Imperatriz Leopoldina, seria uma ZEIS. O senhor se lembra, Vereador Paulo Frange, V.Exa. que foi Relator? (Pausa)

Quanta dificuldade, quanta discussão enfrentamos! E, felizmente, hoje, ninguém falou que a gente vai gerar câncer para a população, porque diziam que tudo estava contaminado, que era uma desgraça. Ninguém falou, ao contrário, o Vereador Fabio Riva expôs, e até mesmo o Secretário deixou claro que está num processo de descontaminação. E que se for levar ao pé da letra, a maioria dos terrenos, inclusive nos prédios de classe média alta, a maioria é ou eram contaminados. Ninguém veio discutir isso naquela época. Depois é que vieram falar para criar dificuldades para virar ZEIS.

A partir de 2016, como foi dito aqui, tivemos a primeira audiência, ali na Palavra Viva, na avenida Imperatriz Leopoldina, que muita gente participou, muitos dos que estão aqui estiveram lá também, quando nós aprovamos o chamado MIP - Manifestação de Interesse Privado, que a lei determina. O Plano Diretor, que também é uma lei, é que determina, portando,

não tem nada de ilegal. Absolutamente nada de ilegal. Primeiro isso.

E, segundo, essa questão de contaminação se resolve facilmente, isso está claro. Ninguém está discutindo mais. Estão agora discutindo a questão do valor. Mas a questão do valor é discutível mesmo, agora a Câmara pode melhorar e negociar isso aí com os interessados, o que não pode acontecer é que isso seja impedimento para aprovar o projeto.

Não foi falado ainda, nem aqui, hoje, que nós precisamos levantar, Vereador Paulo Frange e companhia, Srs. Vereadores, o custo social de não fazer o PIU. Negar o PIU ou não aprovar o PIU. É isso que vai gerar um custo social enorme. Quem vai garantir a moradia para essa população? Quem? Ninguém! (Palmas)

Porque a prioridade, Srs. Vereadores e Sras. Vereadoras, não é investir na zona Oeste. É investir na zona Sul e na zona Leste, onde dá voto. Aqui tem menos votos. Por isso a prioridade de investimento é na zona Sul e na zona Leste. Mais um motivo para aprovar o PIU Vila Leopoldina. Porque é um projeto inovador e que, embora não resolva tudo, diminui o custo social da região, facilitando a vida da população.

Portanto, minha sugestão é, Vereador Paulo Frange, pessoal do projeto que está em discussão em segundo turno, artigo 32, linha B, onde se fala tanto em "chave contra chave", só que não está escrito. Vamos escrever "chave contra chave" nesse artigo para garantir para a população que ninguém está brincando mesmo, que o negócio aqui é sério. (Palmas)

É isso. Obrigado a todos. E, para encerrar, quero dizer que cumprimos aqui uma nova etapa. A próxima etapa será aprovar o PIU Vila Leopoldina em segundo turno e vamos batalhar para a construção das moradias, além de acompanhar e fiscalizar todo esse processo.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado. O tempo passa e o Adauto não muda. Parabéns, Adauto. A próxima é a Helena Magozo, do Cades da Lapa.

**A SRA. HELENA MAGOZO** - Boa noite a todos e a todas. Sou Helena Magozo, sou Conselheira do Cades Regional Lapa, do Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz.

Tivemos uma reunião, já faz algum tempo. Foi logo no começo da pandemia, ainda

virtual, no dia 19 de agosto de 2020, em que o Conselho votou favoravelmente a uma manifestação de apoio aos Vereadores no sentido de aprovação e aprimoramento do PIU Vila Leopoldina e Villa-Lobos, por entender a grande necessidade habitacional que existe no território, o qual pode ser beneficiado com o projeto, assim como os cidadãos da região e da Cidade.

É importante nós estarmos muito perto, realmente, do desenvolvimento desse Projeto de Intervenção Urbana, o qual traz muita novidade do ponto de vista da sua proposição para que realmente ele tenha investimentos garantidos no que está sendo proposto, e para que, enquanto Conselho de Meio Ambiente, é fundamental para nós reafirmamos que a sustentabilidade está sempre relacionada, além do aspecto ambiental, com o aspecto social, econômico e de bem-estar de todos.

Eu espero ardentemente, como Conselheira, a efetivação do que foi proposto aqui e que possamos acompanhar a implantação do parque linear, a implantação das praças, das áreas verdes, ao lado de moradias, da infraestrutura, e que dê uma condição melhor para seus moradores. Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado. Denis Araújo, do Cingapura.

**O SR. DENIS ARAÚJO** - Oi pessoal, boa noite para todo mundo. Com certeza, algumas das pessoas que está aqui me conhecem há muito tempo.

É evidente que esse projeto tem interesse que atinge várias pessoas e o próprio objetivo de muitas pessoas. Não atinge só o interesse das pessoas do Cingapura, que somos nós, mas de muitas outras.

É muito engraçado porque eu cresci na comunidade do Cingapura. Estou lá há 30 anos, que é a minha idade hoje. Sempre foi um desejo de contemplar esse lugar, com habitação nossa, de uma forma adequada. E é o que todo mundo espera e o que todo mundo tem buscado com esse projeto. Eu não posso dizer, nem afirmar que eu estou totalmente envolvido com o projeto, porque, de verdade, não estou.

O meu envolvimento com o projeto é parcial e eu acompanho as reuniões que

acontecem ali no Cingapura, ouço a fala de um, pronunciamento de outro, mas, assim, gente, essas pessoas precisam mesmo de uma moradia digna e de um espaço que contemple as necessidades de todo mundo.

Claro que, para algumas pessoas é muito difícil entender qual é o nosso lugar dentro da sociedade, sendo pessoas de baixa renda, sendo pessoas em estado de vulnerabilidade, mas devo dizer que nós também contribuimos com toda a riqueza do País. Mesmo dentro de nossas parcas condições, nós também contribuimos. Mais uma razão para que devamos ser contemplados.

Todos os problemas que acabam sendo gerados são da responsabilidade das pessoas que têm dinheiro também. É importante que aqueles que têm poder para exercer essas funções entendam isso. Nós somos parte disso, tanto quanto vocês são. A diferença é que nós somos pessoas sem condições de fazer com que as coisas aconteçam. Por isso nós estamos vindo aqui e lutando.

Só que assim, é importante entendermos que para isso acontecer a colaboração de todos tem de ser viável e efetiva. É nisso que eu acredito. Torço para que o projeto aconteça. Aliás, como morador do Cingapura eu gostaria muito de ver nosso local revitalizado, num estado melhor do que está atualmente. E que o julgamento seja direcionado de forma pensada, de forma objetiva, e que todo saia desse projeto com uma certa satisfação pessoal. É isso. Acredito no projeto. Quero que aconteça. Estou aqui para isso. É importante para todo mundo lutar e que esse projeto aconteça. Valeu. Obrigado. (Palmas).

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado. Agora, Élton Vieira, morador da região.

**O SR. ÉLTON VIEIRA** - Boa noite a todos. É de grande clareza que algumas pessoas da Oposição estão tendo de maquiagem, como o nosso querido, que se retirou e disse assim: "Vamos atrás de uma contraproposta". A população também tem uma contraproposta, Vereadores, ainda mais os da Oposição, por que vocês não dão 50% do salário de vocês para projetos sociais?

Pedir contraproposta é muito fácil. Mas só que estar na situação que nós estamos, como moradores, há 52 anos, é difícil. Vocês não têm acompanhado. Vir aqui expressar sua opinião sobre um projeto não é vivenciar os nossos momentos, que envolvem dificuldades, problemas, então é de grande clareza a demonstração da Oposição em querer distanciar e pedir cada vez mais audiências, uma vez que não precisamos mais. O que nós precisamos, agora, é trator no terreno, levantando prédio para a população morar! É disso que precisamos. (Palmas)

Não precisamos mais de falas, de pessoas virem aqui e dizer: "Vamos apoiar e vamos investigar o projeto como tem de ser feito". Não! O que precisa é da aprovação do projeto. Porque o que tinha de acontecer e o que tinha de ser falado já foi feito e falado. E, principalmente, a Câmara contratou alguém para fiscalizar e o feedback foi positivo.

Então, Vereadores, o que a população precisa? Que o projeto seja aprovado. Não de maquiagem em falar "Vamos acompanhar". Não. É pauta na Câmara dos Vereadores e aprovação imediata desse projeto. (Palmas)

Como estudante, vim de uma situação muito difícil e morador da comunidade, sou estudante de Psicologia e a comunidade carrega um trauma. Sabem qual o trauma que a comunidade carrega? Quando chove, que não aluguem mais as moradias. Então o PIU não é apenas um projeto. É um libertador de traumas da vulnerabilidade que vivemos, das situações difíceis que enfrentamos.

Portanto, viemos aqui hoje, todos da comunidade, porque eu acho que uma eleição se vence com a maioria, não com a minoria. Então a maioria está pedindo à Câmara dos Vereadores aprovar o projeto agora! Não amanhã! Não precisamos de algo a longo prazo. Precisamos disso agora! Porque as condições em que estamos, Vereadores, só nós temos o direito em falar se vamos ou não vamos. E a tal da ZEIS não garante que tenha de ser construído no local. Não. Dá o direito de moradia, porque até uma pessoa, só com o Ensino Fundamental Completo, consegue entender o projeto. Me desculpem, aprovelem logo isso. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado. O próximo orador é o Carlos Alexandre Beraldo, da comunidade aqui. (Pausa) É o som. (Pausa) Pronto.

**O SR. CARLOS ALEXANDRE BERALDO** - Boa noite, comunidade. Meu nome é Carlos Alexandre Beraldo, sou morador da comunidade há 41 anos. O que eu estou fazendo aqui, hoje, é reivindicar o direito que eu não tive lá atrás, quando eu fui sabotado pela Prefeitura, pelo Poder Público. Perguntaram para o meu pai: "Seu Agnaldo, o senhor vai ter de escolher, ou vai morar num apartamento, ou vai continuar na favela?" Meu pai respondeu: "Eu prefiro continuar na favela, porque eu tenho como dar comida para esses dez filhos que eu tenho".

Na ocasião, se ele fosse morar nos apartamentos ele não poderia trabalhar, nem exercer a profissão dele. Ele era reciclador e, nesse projeto, que é inovador, ele compacta todo mundo, coloca o comerciante junto, a nossa história, o cara que vende bala para nossas crianças, vai vender bala ali embaixo também. A garantia é de moradia para todos nós.

Hoje eu luto não só por mim, mas pelos meus filhos, porque eu quero deixar algo concreto para eles. O que eu não tive de oportunidade no passado, eu quero dar, no futuro, para eles. E esse projeto, o PIU Vila Leopoldina é a única oportunidade das comunidades da Linha Nove e Cingapura, pessoal. A única! Não existe outra oportunidade. Se nós perdermos o PIU por 'mimimi' de alguns Vereadores que não entendem a lei, que chegaram agora e não leram o PL, nem participaram das sete audiências, nem das quase 40 reuniões no edifício Martinelli - eu participei de todas, de todas, pessoal - não teremos outra. Eu mesmo estou sendo bombardeado nas redes sociais onde eu moro, eu sou Leopoldina, eu não vou só morar na Leopoldina, eu sou Leopoldina, nós somos Leopoldina, todos nós somos Leopoldina. (Palmas)

Estamos reivindicando o que é de nosso direito. A única oportunidade que vamos ter na nossa vida, como cidadãos, é o PIU Vila Leopoldina. Como vai ser feito, vai se discutir o valor da outorga, isso é o Poder Público quem decide. O que nós queremos, e como disse meu amigo Élton agora há pouco, é moradia. Que se discutam lá, mas, para nós, moradia já.

Eu fico muito entristecido pelas Bancadas do PT e do PSOL serem oposição ao projeto, falar que não entendem isso aí, e que nós temos de pedir contrapartida. Mais ainda, pessoal? Vocês não leram o PL?

O Vereador Caio Miranda pagou para investigar, judicializou o projeto e, graças a

Deus, ele quebrou a cara, junto com alguns condomínios. Porque o projeto, afinal, não tem irregularidades. O projeto é justo e vai trazer dignidade para a Vila Leopoldina, fazendo desse bairro mais plural, mais social, onde vai haver inclusão total. Eu não tenho carteirinha de 'pobre' quando se fala de custo de vida. Eu não vou no mercado e apresentou a carteirinha no açougue "Olha, eu moro na favela". Eu pago o mesmo preço daquele que mora na Vila Leopoldina, o mesmo preço que os condomínios pagam. (Palmas)

Não estou aqui querendo rico contra pobre, não. Não é isso. Mas existem pessoas que querem 'chacotear' com a comunidade, e nós vamos mostrar isso, que somos unidos. Pessoal, é 'Chave na mão, barraco no chão'. Viva a Leopoldina! Obrigado a todos. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado. A próxima oradora é Jessica Silva da Cruz, do Cingapura.

**A SRA. JESSICA SILVA DA CRUZ** - Boa noite a todos. Sou moradora do Cingapura Madeirite. Estou acompanhando, há pouco, o andamento do PIU e tudo mais. Estou aqui também interessada em melhorias. Gostaria de trazer algumas questões que fui anotando das falas de pessoas, de Vereadores, bem como de páginas de redes sociais que estavam atacando, e atacam ainda hoje, esse projeto.

Voltar a falar do PIU reacende a chama da esperança em nós moradores, pois é a oportunidade de vivermos melhor e dos nossos filhos viverem melhor. Claro, de todas as gerações futuras aí da favela.

A Leopoldina precisa de evolução e isso representa crescimento para nós também. Nós, da favela, estamos correndo atrás disso de várias formas. A gente trabalha, estuda, estamos lutando aqui e agora por esse projeto e brigando muito por moradia digna.

A Leopoldina não é da avenida Gastão para cima. Nós, ali da Manoel Bandeira, da José Serra de Oliveira, também fazemos parte da Vila Leopoldina. (Palmas) A Vila Leopoldina não é só Paulo Franco, não é só Mofarrej, não é só Imperatriz. Toda a comunidade e a favela ali daquele entorno também são Vila Leopoldina. Fato esse que muitos não entendem.

Foi levantado e apareceu até em comentários de redes sociais a questão do custo,

como que se os moradores da favela não fossem dar conta de pagar. Isso é um absurdo. Que não íamos dar conta de morar na Vila Leopoldina. Mas a gente já mora na Vila Leopoldina e paga por isso. E, como já foi dito aqui, vale lembrar: é o mesmo mercado, é a mesma loja, o mesmo açougue. Gente, a mesma academia que o pessoal de cima usa, nós também usamos!

Foi visitado o jardim Edith que também teve intervenção e o custo de vida deles, de gastos na verdade, está entre 400 reais entre água, luz, condomínio e taxa da Cohab. Lá na comunidade, você aluga um barraco de um cômodo por 600 reais. Se conseguimos pagar um barraco, consegue pagar um apartamento na Leopoldina. (Palmas)

Outro ponto levantado foi a questão da distância. Trazendo a gente para cá, vai ficar longe da Ceagesp. Mas nós entramos pelo Portão 8, tem de atravessar o Ceagesp quase que inteiro para chegarmos nos portões 4 e 5. Daqui para lá é mais perto, são 374 metros. (Palmas)

Sobre a ZEIS, vejam a ZEIS é a garantia da saída com moradia, não para se construir moradia no local. Não sei se todos sabem disso, mas a ZEIS garante isso. A saída é com moradia e não tirar o pessoal de onde está e construir, até porque é inviável. Como que você vai tirar o povo de uma rua, que já é apertada, e vai colocar 400 famílias naquele lugar, naquele espaço, se o mesmo já está inviável? Tira e coloca, aqui para cima, sim, como está no PIU.

Outra questão. Como a Vereadora do PSOL se absteve de votar, se o PIU não tem aprovação, qual seria a solução para nós? (Palmas) Portanto, nossa luta é pela dignidade de moradia e vamos brigar até o final. Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Obrigado. Próximo orador, Carlos Alexandre de Oliveira, da Associação Vila Leopoldina. Carlos, você é o último inscrito de hoje, tenha a palavra.

**O SR. CARLOS ALEXANDRE DE OLIVEIRA** - Boa noite a todos os que estão presentes, Sr. Presidente, Sr. Secretário Adjunto José Armênio, Vereadoras do PSOL, do PT, Xandão, Adauto, senhoras e senhores, eu sou Carlos, da Associação Vila Leopoldina.

Anotei alguns pontos e serei breve. O mais importante de tudo é o seguinte: resta superar ...

- Manifestação na plateia.

**O SR. CARLOS ALEXANDRE DE OLIVEIRA** - Você teve sua vez de falar, agora, eu posso falar? (Pausa) Então, por favor, obrigado. É que o Xandão falou, agora é minha vez, é isso? (Pausa). Só para ter certeza, mas tudo bem, se quiser ficar falando aqui na minha orelha, não tem problema. Vamos lá.

Basicamente é o seguinte: não resta dúvida de que moradia digna todo mundo precisa, ninguém aqui é contra é isso. Só que o político tenta construir uma guerra de classes para desestabilizar as pessoas e fazer com que eles aprovelem sob pressão coisas que vão criar desvantagens gravíssimas. E é isso que eu vou falar aqui, para vocês.

E gostaria que todos prestassem atenção, porque todo mundo aqui sabe fazer conta. Ninguém aqui é desigual, nem inferior. Então vocês vão fazer a conta junto comigo, tá bom?

O economista Paulo Sandroni publicou um artigo, agora, dia primeiro de novembro, no *O Estado de S.Paulo*, onde relata o seguinte: o metro quadrado da outorga onerosa - que é o direito de construir mais alto aqui na Vila Leopoldina -, e é um valor já defasado, custa 1,936 mil reais. No PIU. Isso está sendo entregue a um valor de 293 reais. Isso significa uma diferença de 1,6 mil por metro quadrado.

A Votorantim ganha 500 mil metros desse potencial para usar livremente no Arco Pinheiros. Vejam, não é na Leopoldina. Só aí, nós temos o seguinte: a Prefeitura deixa de arrecadar 821,5 milhões de reais, valor esse que poderia ser usado para moradia. Só para vocês terem uma comparação do que significa isso, pessoal, o Programa Nossa Casa do Governo do Estado, do Doria, com esse valor, que é quase 1 bi - e eu vou chegar no bilhão - são 60 mil casas. E aqui estão sendo entregues apenas 800 casas. Vocês merecem, ninguém está, aqui, questionando moradia não. Isso aí é minhoca que colocaram na cabeça das pessoas para que nós não denunciemos - para evitar e até intimidar - as desigualdades.

Prossigo. O caríssimo Armênio colocou que não existe Coeficiente 6, só que no artigo 8º, parágrafo 1º, do Plano, expõe, está lá, que o Coeficiente máximo será 6. Não é *fake news*, Sr. Armênio, está escrito na lei.

No artigo 9º, senhoras e senhores, do projeto isenta o cumprimento do artigo 44 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que rege as contrapartidas obrigatórias de áreas verdes, de equipamentos públicos, de viário. E a Votorantim está dando aquilo que ela quer. E eu vou dizer: ela oferece uma UBS, mas já tem duas no bairro. Vocês precisam de hospital. Nós já temos duas UBS. É hospital que eles têm de dar e não UBS.

Outra coisa: estão criando uma escola de gastronomia. Para quê? Para o pessoal cozinhar para o rico? É isso? Não, nós precisamos de faculdades; assentos em faculdades.

As contrapartidas, senhoras e senhores, podem significar um prejuízo de 1 bilhão e esses 500 mil metros livres, no Arco Pinheiros - nós falamos de 1,936 mil - mas no Arco Pinheiros o valor do metro quadrado pode ir a 7 ou 8 mil. Esse prejuízo pode chegar a 2,5 bilhões de reais. Nós temos 350 mil pessoas na fila da moradia em São Paulo, além dos amigos aqui, nossos vizinhos, que merecem, sim a moradia. São 850 pessoas. Mas, há mais 350 mil para atender. Numa operação consorciada, a minha caríssima Jupira está aqui, a operação consorciada Água Branca foi leiloada a 1,750 mil o metro quadrado.

- Manifestação na plateia.

**O SR. CARLOS ALEXANDRE DE OLIVEIRA** - E não está pronto. Aqui está sendo colocado a 293 reais o metro quadrado. É muito baixo o valor. Então, o que acontece? Estão querendo jogar uns contra os outros. Artigos 23 e 24, podem anotar, dispõe os metros quadrados e preveem a utilização no Arco Pinheiros e não na Vila Leopoldina. Então, o que acontece? Há todo um trabalho para se criar uma desavença, mas nós estamos aqui para denunciar isso.

Muito obrigado e boa noite.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Hoje é um dia de comemarmos a oportunidade de nós estarmos juntos aqui. então, vamos dar continuidade aos trabalhos.

Você quer falar? Pode vir aqui.

**(NÃO IDENTIFICADO)** – Vereador Paulo, se o senhor me permitir, como o Carlos Alexandre fez manifestações contrárias à modelagem econômica e várias delas, inclusive, em nossa visão, são mentirosas, nós gostaríamos só de ter o direito à resposta para esclarecer ao

público e para constar em ata de audiência alguns esclarecimentos. Podemos fazer?

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Eu vou te dar os três minutos, você responde e, em seguida, eu vou falar.

**(NÃO IDENTIFICADO)** – Eu agradeço.

Acho que o ponto principal aqui é justamente esclarecer. A modelagem econômica do projeto de intervenção urbana, do PIU, ela foi amplamente discutida, ela é aberta para todos poderem compreender. Todas as informações do caderno estão disponíveis como anexos ao projeto de lei. Como o José Armênio comentou, a própria Prefeitura fez a validação de todos os cálculos e posteriormente a Câmara dos Vereadores também validou todos os cálculos.

O Carlos Alexandre pauta diversas vezes esse tema tentando, enfim, colocar em erro todos aqueles que ouvem a respeito deste projeto. Nós acompanhamos este tema há muito tempo e nós sabemos efetivamente qual o posicionamento dele em relação ao PIU.

Eu acho importante que os Vereadores, que têm condição de pedir um trabalho técnico, examinem, por favor, examinem exatamente o que está sendo colocado, olhem com calma o modelo econômico que está sendo posto e vocês vão poder verificar que se trabalha com uma antecipação. Então, não há desconto de outorga. Não há nada disso Há antecipação da oferta de todo um potencial construtivo justamente trazendo isso a valor presente. É tão somente isso, Vereador.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Bom, nós chegamos ao final e eu vou fazer uma fala rápida e, em seguida, o Armênio vai terminar com algumas dúvidas que ficaram aqui.

Primeiro, eu quero falar com vocês dentro de uma linguagem bastante simples, para que possamos nos situar mesmo, para que possamos também contar para os outros o que é que nós estamos fazendo aqui. Primeiro, nós temos de respeitar um trabalho que vem sendo feito desde 2016, estudando tudo isso, e nasceu de uma proposta que a iniciativa faz para o Governo. É inovador isso. Nós não tínhamos isso antes. É novo. Esse modelo é novo. A atividade privada

faz uma proposta para o Governo para que se estude uma solução para o território, baseado em quê? Baseado na necessidade da região. O que a região mais tinha de necessidade naquele momento e tem hoje? A falta de habitação de interesse social. E aqui nós vimos o resultado deste projeto: 1253 famílias serão atendidas com o projeto. Ponto positivo. é importante. Separados em áreas específicas. Inclusive, reconstruindo, reformando. Na verdade, é uma reconstrução praticamente do Cingapura. Atendendo aqueles que estão hoje sem a mínima condição de dignidade nas condições que vivem. Isso tem, dentro deste projeto, o marco mais importante. A empresa tem, aqui, na região, terrenos e o Governo Municipal tinha um terreno da antiga CMTA, que está na São Paulo Transporte, e que a Companhia de Habitação de São Paulo comprou, porque ela é uma companhia – embora seja do Município, ela tem de comprar da outra. Pagou nove milhões. O juiz já deu, inclusive, a emissão de posse. Portanto, já é nosso. Portanto, já podemos construir. O tempo foi passando e as coisas foram acontecendo. quando começa a fazer as contas de como é que eu posso atender essa comunidade toda, é preciso que a iniciativa privada tenha alguma coisa em troca daquilo que ela vai colocar em dinheiro, ela vai construir, ela vai fazer aquilo que tem de ser feito nos terrenos. Fez todo esse processo até agora e os Arquitetos desenvolvem esse projeto de intervenção urbana. Aqui são 300 mil metros quadrados só, esse pedaço que vai ser tratado. Do outro lado, logo ali, nós temos a Água Branca. Lá tem uma operação urbana de cinco milhões de metros quadrados. Vai atender a mais de 20 mil famílias. E aquela região, da Marquês de São Vicente, vai ficar cheia de prédio bonito, chique. Que bom. Que fiquem bonitos mesmo, que fiquem bem altos. Quando nós vemos um prédio privado construído alto, significa que ele comprou potencial construtivo e colocou dinheiro, na forma de outorga onerosa, em um fundo que se pode ser usado para construir habitação de interesse social, mobilidade urbana, corredor de ônibus e infraestrutura – principalmente drenagem, as áreas de enchente, todos esses problemas.

Aqui, a coisa é quase igual, só não vai vender o que é vendido lá, que se chama Cepac. Aqui, a empresa fez uma proposta, levantou o custo de tudo e vai antecipar tudo isso, metade desta área, cerca de 266 mil metros em uma primeira etapa e a outra metade em seguida.

Agora, vejam bem o que eu estou explicando: ninguém aqui pode garantir que a Votorantim vai ganhar isso. Eles fizeram tudo isso e vão ter de participar de um processo de licitação. Por isso que quando o Armênio falou em valor mínimo significa que se aparecer algum milionário aqui, dono de banco, e queira fazer essa operação toda com outro nome, ele tem de vir na hora do leilão e pagar mais por isso. Aqui está o pessoal da Votorantim e nós torcemos, tomara que apareça um outro. Ora, nós defendemos o Poder Público. Eles têm toda a chance de ganhar? Tem, porque eles têm o dinheiro, porque eles investiram tudo isso e eles sabem exatamente o que estão fazendo. Se chegar um novato aqui hoje, vai ficar como se estivéssemos aqui falando de um assunto pela primeira vez.

Então, a Votorantim, além de ela ter feito tudo isso, ela vai ter de disputar com outros a compra de tudo isso. O que o Município ganha? Velocidade. Velocidade. Nós vamos ter essas habitações construídas mais rápido, com contrapartida. E a Votorantim vai resolver também os problemas de ordem econômico-financeira. A Votorantim não é uma igreja. Ela é uma entidade privada. Ela tem de ter o lucro dela. Deus permita que tenha e que fiquem. Deus permita que requalifiquem o espaço.

O que nós precisamos aqui, na região, chama desenvolvimento econômico. Significa morar bem com atividade sustentável para que possamos ter emprego e a região sustentar sozinha a sua vida em uma área preciosa, que é este território. É diferente de falarmos que a região precisa de crescimento econômico. Crescimento econômico acontece em um ano e quebra no outro. Desenvolvimento não, abre e continua aberto e vai gerando mais empregos. É isso o que nós queremos. Nós queremos que esses prédios saiam. Nós queremos que esses apartamentos cheguem e que as pessoas tenham, sim, a troca da chave do barraco pela chave do apartamento. É o sonho de vocês e é o sonho nosso também, da Vereadora Sílvia, do Vereador Paulo Frange, do Vereador Goulart, do Vereador Donato, da Vereadora Ely Teruel. De todos nós. (Palmas)

Nós estamos hoje muito felizes por estarmos aqui pela primeira vez desde 1º de março de 2020, com vocês. Nada é mais importante do que ouvir vocês. Agora, nós também

temos de entender que nós não temos de sair daqui, todos, achando igual de tudo. Nós temos diferenças. Nós temos opiniões, mas nós temos, também, a capacidade, a inteligência de buscamos ponto de convergência. E é por isso que quando vocês veem aqui falar, nós queremos estudar melhor a contrapartida, é legítimo. Nós temos de defender o Município e vocês. Nós temos de dialogar com a Votorantim através da Secretaria. O Secretário mandou-nos o que há de melhor aqui, hoje. José Armênio é um homem experiente, tem muita experiência e vai trabalhar este assunto conosco.

Então, o nosso gol é buscar habitação. E buscar habitação com qualidade e fazer com que isso aconteça dentro de um ambiente que tenha transporte e o mais importante que vocês viram lá: os equipamentos todos importantes – Educação, Assistência Social. Portanto, os prédios institucionais não ficaram fora. Nada ficou fora desse estudo. Aí, alguém diz: “Não, tem alguma coisa que está faltando”. Conte-nos. Passe *e-mail* para cada um de nós da Câmara, pode mandar à vontade. Conte-nos. Nós ainda temos tempo para aprimorar uma ou outra coisa. O projeto é bom. Nós precisamos encontrar o melhor momento agora para que ele possa ser votado, para que a Câmara possa aprovar para que isso se transforme em realidade. Este é o nosso sonho. Nós estamos muito perto disto. Este projeto já foi estudado bem lá atrás pelo Governo. Já foram feitas audiências antigas. Acompanhamos isso lá atrás, em 2016 para frente, quando aprovamos a Lei de Zoneamento e logo em seguida já surgiu tudo isso. E, depois, virou projeto de lei. Por que virou projeto de lei? Porque para fazer o projeto que os Arquitetos desenharam mexe em alguma coisa da nossa Lei de Uso do Solo, mexe em gabarito, mexe em coeficiente de aproveitamento, mexem em nosso uso do solo e quando mexe tem de passar na Câmara. Senão, poderia ter sido feito por decreto e fazer um leilão. Hoje, isso aqui é aprovado em lei para que tenha toda a segurança, para que ninguém aqui fique sem esperança.

Uma mensagem rápida agora. O atual Governo Ricardo Nunes tem uma vocação muito grande por habitação. Nós aprovamos, na Câmara, todas as contribuições que foram agregadas ao Projeto Pode Entrar. Este projeto facilita muito o avanço do tratamento do maior problema que nós temos na Cidade, que é a falta de habitação social. Isso tudo é muito

importante e nós não estamos falando só em discurso. Neste ano já foi entregue, até agora, 2.400 apartamentos e até o dia 31 de dezembro mais 2.000. É um recorde nosso. É a primeira vez. E, daqui para a frente, os mecanismos que nós temos para entrar no processo da habitação, com este projeto novo, vai ser muito mais acelerado. E esse modelo que está aqui pode ser o modelo que vai ser aplicado em várias áreas da Cidade, em várias pequenas regiões. É um modelo novo. Vamos dar chance de o modelo novo caminhar. Vamos dar chance de o modelo novo mostrar o seu resultado. Nós temos certeza de que nós estamos no caminho certo. Nós estamos dialogando e é por isso que nós estamos aqui hoje.

Eu quero agradecer muito a presença de vocês. Quero agradecer muito a cessão do espaço pela Igreja Batista; aos companheiros Vereadores que em nenhum momento faltam conosco nessas comissões, acompanhando todos; aos Assessores; à Guarda Civil Metropolitana e ao Secretário de Licenciamento, Cesar Azevedo, que nos encaminha aqui o José Armênio para nos ajudar. Vou passar a palavra agora para que ele possa responder as perguntas de vocês, se tiver alguma dúvida ainda para ser resolvida, e, em seguida, encerramos para voltar para as nossas famílias em paz, se Deus quiser, e para que daqui a pouco possamos comemorar com vocês esses apartamentos chegando na região.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Paulo, você colocou muito bem aí, quase que um encerramento e eu não vou me alongar aqui.

Eu percebi...

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Eu percebi aqui algumas preocupações justas com relação ao projeto de lei.

Uma primeira preocupação com relação ao equilíbrio econômico. Será que as contas estão certas? Então, eu quero dizer que todos os números colocados, que se chamam – e eu vou tentar explicar rapidamente –, taxas de desconto, valor de outorga exercido, cada índice desse está explícito no PL. Então, quer quiser fazer conta, pode fazer ali. E tem o dispositivo de leilão. Como o Paulo bem falou, é um preço mínimo. Se tiver mais interesse, vai valer mais. E já

existe nas intervenções o que é intervenção mínima e o que é intervenção eletiva. Se tiver mais dinheiro, vai fazer mais coisa. Mas com o mínimo é o que está determinado. Então, isso é importante.

A outra questão que foi levantada, acho que pela Vereadora, e já foi também respondida: chave contra chave. As intervenções nos espaços públicos que hoje estão ocupados, estão com as favelas, só vão sofrer intervenção para virar uma rua, calçada e tal, depois que essas pessoas tiverem a chave dentro do apartamento delas. Está escrito. Só a partir do reassentamento que você começa a tratar o espaço público.

Só dizer..., acabar sobre o equilíbrio econômico. Quando você pega um dinheiro e você vai pagar em 30 meses, você paga mais lá, depois. Quando você pega um dinheiro e você vai pagar em seis meses, você paga menos. Isso é o equilíbrio econômico que está no projeto. A Prefeitura ia receber tanto em 25 anos, mas ela está recebendo em 5 para resolver uma urgência que o Administrador Público entendeu que é uma urgência. Ninguém tem de morar em favela. Isso é uma urgência. Se nós não acharmos que isso é uma urgência, nós vamos achar que é o quê? E eu vou falar..., falaram aqui de pressão. Seis anos não é pressão. Seis anos é paciência. Nós estamos há seis anos discutindo este projeto. Eu vou falar com os meus colegas que eu admiro, os Vereadores: está na hora de resolver o caso. Está na hora de resolver, porque seis anos..., ninguém está fazendo pressão. Todos os cálculos que os Economistas tiveram de fazer, eles fizeram. Todos os projetos quantificando o quanto de pagar, foram refeitos. Está na hora de resolver. Está na hora de resolver. E nós vamos mostrar para o mundo, que está olhando este projeto aqui, que nós temos condições de resolver.

Concluindo. O Paulo falou da Operação Urbana Água Branca e do déficit habitacional. Eu fiquei muito feliz na semana passada, Paulo, há seis anos também, ou mais, há oito anos, um projeto da época em que eu era Presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil, eu promovi um concurso para construir 1.500 unidades habitacionais na Água Branca, e vai terreno, discute... Entrou um cara lá querendo tomar o terreno da Prefeitura... Demorou o projeto... Resolveu o terreno... O juiz bloqueou o dinheiro... Resolveu o dinheiro... Bom, tudo foi

resolvido e na semana passada o edital de licitação de 728 unidades habitacionais na Água Branca foi lançado. Então, é como você disse, a gestão do Prefeito Ricardo Nunes coloca na habitação uma prioridade, porque você resolver o déficit habitacional de 1,3 milhão não é fácil. Você vai fazer 700 aqui, 1.200 ali e não resolveu nada. Você tem de fazer, sempre ficar fazendo, e aqui é a oportunidade, para resolver o problema.

Então, eu agradeço poder participar aqui com vocês. Continuo à disposição. Qualquer dúvida que tiver, Paulo, pode chamar lá que eu estou sempre à disposição. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Não havendo mais nada a tratar, damos por encerrada mais esta audiência pública do Projeto do PIU Leopoldina.

Tenham todos uma boa noite e muito obrigado.

Estão encerrados os nossos trabalhos.

---