



**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: 26/04/2022

OBSERVAÇÕES:

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

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro aberto os trabalhos da 6ª audiência pública do ano 2022.

A íntegra da transcrição desta audiência pública estará disponível ao público em geral no portal da Câmara Municipal de São Paulo [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br), no *link* audiências publicas/registro-escrito.

Esta audiência pública vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo* diariamente desde o dia 12 de abril de 2022; no dia 15 de abril de 2022, no jornal *Folha de S. Paulo*; e no jornal *O Estado de S. Paulo* no dia 18 de abril.

Esta audiência pública trata do PL 427/2019, do Executivo, de autoria do ex-Prefeito Bruno Covas, que aprova projeto de intervenção urbana para o território do Arco Pinheiros em atendimento ao inciso IV, do parágrafo 3º, do artigo 76, da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, o Plano Diretor Estratégico. Cria a área de intervenção urbana Arco do Pinheiros.

Convido para compor a Mesa os Srs. José Armênio de Brito Cruz, Secretário Adjunto da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, representando, neste ato, o Sr. Marcos Duque Gadelho; Ana Carvalho de Moraes Barros, Analista de Desenvolvimento Urbano, representando, neste ato, o Presidente da São Paulo Urbanismo, o Sr. Cesar Azevedo; Renato Astorino, representando, neste ato, a Sra. Fernanda Maria Galdino, Subprefeita da Lapa; Carlos Eduardo Guimarães de Vasconcellos, Secretário Adjunto da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, representando, neste ato, o Secretário Eduardo de Castro; Jabs Cres Maia Santos, Diretor de Planejamento Habitacional, representando, neste ato, o Sr. Secretário Municipal de Habitação; Vereadora Silvia da Bancada Feminista; Alexandre Meneguello, representando neste ato o Sr. Alexandre Peixe Campos, Diretor da Cohab; Rodrigo Bagnatori Ribeiro, Diretor de Desenvolvimento Urbano da SP Urbanismo, representando o Sr. Cesar Angel Boffa de Azevedo.

Para quem não me conhece, meu nome é Paulo Frange e presido a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Aqueles que tiverem interesse no assunto, teremos uma audiência pública semipresencial no dia 27 de abril, no Salão Nobre, no 8º andar da Câmara Municipal de São Paulo, sobre o PIU Arco Jurubatuba. Portanto, amanhã, quarta-feira, às 10h.

Tem a palavra o nobre Vereador Donato para uma saudação e considerações iniciais.

**O SR. ANTONIO DONATO** – Boa noite.

Queria cumprimentar o Presidente da Comissão de Política Urbana Vereador Paulo Frange por esta iniciativa; Vereador Goulart; Vereadora Silva da Bancada Feminista; todos os representantes do Executivo presentes; e, mais particularmente, a população da região.

Hoje estamos aqui para discutir o PIU Arco Pinheiros. Há um tempo, estivermos aqui para discutir o PIU Leopoldina. Temos uma situação muito particular que são dois PIUs que se sobrepõem no território.

Tem uma preliminar que gostaria de fazer. O PIU é um instrumento previsto no Plano Diretor e o Plano Diretor tem um prazo de validade de 30 anos. Ele foi aprovado em 2014 em um horizonte de tempo de 30 anos e tem vários PIUs estruturantes, vários Programas de Intervenção Urbana estruturantes. Mas quando você quer aprová-los todos de uma vez, você cria um problema, porque o PIU é um pouco você dirigir o mercado para determinada área, dirigir o interesse imobiliário para determinada área. Quando você abre vários PIUs - estão na pauta o que PIU Leopoldina, o PIU Arco de Pinheiros, PIU Jurubatuba, PIU Central, além de Operação Urbana Água Branca, Água Espraiada, que já existe -, você tem muitas frente para o mercado imobiliário e ele escolhe qual é a melhor para ele. Então, não considero correto fazermos esse debate todos ao mesmo tempo. Eles teriam de ser espaçados no tempo. Então, essa é uma preliminar.

Falando da nossa situação da região. O PIU Leopoldina teve o debate aqui e acreditamos que ele veio com um estudo mais aprofundado, ele está mais avançado. Ele é de uma área menor, portanto, podemos fazer os ajustes que ele precisa que sejam feitos. Falei aqui do valor da outorga. Penso que temos de acertar esse valor, atualizar, mas eu acho que ele tem de ser votado em primeiro lugar. Ele está mais maduro, mais pronto e responde aos anseios das

comunidades da região.

Falando do PIU Pinheiros, a primeira questão diz respeito ao próprio instrumental para avaliarmos o PIU Pinheiro: estudo econômico-financeiro não está no processo, então, a gente não conhece para poder avaliar. Esse era um problema do PIU Central também, depois, até nos foi enviado, mas estamos pedindo que se existe esse estudo, que ele possa ser apresentado para a Comissão de Política Urbana e para a sociedade para que possamos avaliar melhor esse PIU.

Apesar de ele destinar 30% para HIS, o perímetro do PIU não tem muitas favelas e o PIU Jurubatuba, por exemplo, tem um perímetro expandido que permite atendermos outras favelas. Nesse caso, penso que teríamos de estudar isso, porque ele pega aqui o Jaguaré, pega a favela São Remo e termina ali na Corifeu. Você andando mais um pouquinho na Rio Pequeno tem a favela do Sapé, tem a favela Imperatriz, tem outras áreas que poderiam ter intervenção.

Hoje, temos uma política habitacional que não conta mais com apoio do Governo Federal. A política que estruturava a política habitacional no Brasil era o Minha Casa Minha Vida e não temos mais. Então, está tudo nas costas do Município. O Estado, o CDHU também, nem sei até hoje qual é a situação do CDHU, porque se diz que votou o fechamento, mas não fechou. O fato é que não tem uma política clara de habitação do CDHU. Então, precisamos ter mais instrumentos de política habitacional e aproveitar todas as oportunidades. Se o PIU Arco de Pinheiros é uma oportunidade, vamos aproveitar para poder atender mais famílias e mais áreas que precisam de moradia.

Resumindo, prioridade para o PIU Leopoldina, acho que já está maduro para ser votado. E o PIU Arco de Pinheiros precisa ter seu perímetro expandido para podermos atender outras favelas e comunidades da região.

Muito obrigado. Boa audiência. Estaremos aqui para ouvir vocês.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereador Antonio Donato. Com a palavra o Vereador Rodrigo Goulart.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Boa noite a todas e a todos, Presidente Paulo Frange,

Presidente Donato, Vereadora Silvia, também todos os representantes do Executivo, em nome do Zé Armênio, cumprimentar todos, mas principalmente a população que está aqui.

Antes de iniciar minha breve fala, antes da apresentação de todos, agradecer mais uma vez o espaço cedido pela Igreja Palavra Viva, não sei se o Pastor Daniel se encontra por aqui, mas mais uma vez o Pastor Daniel cedeu gentilmente, em nome dos representantes da Igreja agradecer o espaço. A Igreja mais uma vez cumprindo sua função social em abrir as portas para a população para discutir mais um importante projeto. Se não me engano, é a terceira audiência aqui, Presidente, foram duas do Leopoldina e agora do PIU Pinheiros, dois importantes projetos da Cidade.

Como disse o Presidente Donato, só discordo da sua fala de que temos que ter mais calma para aprovar alguns PIUs, acho que temos de aprovar o quanto antes possível, senão todos, a grande maioria. O Presidente Donato citou o Jurubatuba, temos o Leopoldina, agora o Pinheiros, mas temos outros na Cidade. Estava conversando agora há pouco com o pessoal da Prefeitura sobre o Bairros do Tamanduateí, praticamente pronto para votação. Temos o Centro também, que agora estamos discutindo, amanhã teremos mais uma audiência pública do Jurubatuba.

Então, esta Comissão, os Vereadores que estão em maioria na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, estão produzindo muito para deixar tudo pronto, para que possamos votar e pensando sempre nas prioridades de cada um dos projetos. Na grande maioria dos projetos sempre a questão habitacional tem sido prioridade, temos outras áreas a serem desenvolvidas dentro de cada um dos projetos e nesse, em específico, acho que temos ainda a apresentação da Ana para assistir, também a do Zé Armênio, mas deixo logo no início da minha fala, é que nesse em específico temos essa questão da habitação. Acho que muitos dos senhores e das senhoras estão aqui para discutir essa questão.

Mas também deixo aqui uma sugestão, tanto para o Executivo tratar, mas trataremos também nas discussões dentro da Câmara, para que possamos pensar na inclusão do Parque Vila Lobos como uma área verde dentro desse PIU, estender o seu perímetro, pois temos

diversas ligações ao Parque, mas o Parque não está dentro desse perímetro. Então, temos os caminhos verdes, outras ligações ao Parque e apesar de estar muito próximo ao perímetro desse PIU, não está incluso.

Então, essa é minha primeira contribuição, espero que tenhamos mais discussões, mais participações de cada um dos senhores, que possamos fazer os nossos comentários logo após.

Parabéns a todos pela participação. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tem a palavra a Vereadora Silvia da Bancada Feminista.

**A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA** – Boa noite a todas, todos, primeiro quero saudar esta audiência pública, saudar os Vereadores, meus colegas na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, Vereador Rodrigo Goulart, nosso Presidente Paulo Frange, Vereador Antonio Donato e também todas as autoridades presentes representando o Executivo.

Quero dizer primeiramente que realizar uma audiência pública no território é muito importante, porque assim viabilizamos mais a participação das pessoas diretamente interessadas nos projetos urbanísticos. Dizer que este PIU, em particular, já faz dois anos que não há discussão pública dele. Então, estamos retomando na verdade a discussão pública com o público, com a população sobre esta intervenção urbana. E é muito importante que os populares, a população que mora no perímetro, na região, no território, participe desse processo.

Inclusive, há mais uma audiência pública marcada e o melhor seria que houvesse mais audiências públicas, porque quanto mais participação popular melhor o projeto pode ficar, principalmente para as pessoas que precisam das unidades habitacionais de interesse social, que são as moradias populares.

Nosso mandato é muito pautado na defesa da moradia como um direito de todo cidadão, de toda cidadã paulistana de ter a sua moradia digna. E é para isso que o nosso mandato luta em cada projeto de lei, em cada intervenção urbana, para que as habitações de

interesse social estejam presentes no projeto. Nesse sentido vamos lutar para que nesse projeto o adensamento construtivo não signifique, em hipótese alguma, a expulsão da população que já reside no território. Quem já reside no território tem de ter moradia no território. Esse é o grande objetivo quando temos um projeto de intervenção urbana, para que as pessoas não sejam, principalmente as mais pobres, expulsas do local por um adensamento construtivo para uma faixa de renda superior, de classe média.

Outra questão, é que algumas favelas, algumas comunidades não fazem parte do perímetro do PIU e deveriam estar contempladas no perímetro do PIU para que essas favelas pudessem também ser incorporadas nos projetos de HIS.

Outra questão é que o projeto também teria que especificar a quantidade de unidades habitacionais necessárias para contemplar toda essa população. Essa também é uma lacuna do projeto.

O projeto precisa ser melhorado, modificado para atender as demandas. Então, quando fazemos audiência pública, vocês têm de trazer para cá o que querem ver nesse projeto. Como esse projeto vai contemplar de fato quem mora dentro do perímetro e quem vive na região, quem vive no território onde esse projeto urbanístico vai ser realizado.

Então, esperamos que não só esta audiência pública, mas a próxima também, possam trazer as demandas de toda a população e que a Câmara dos Vereadores possa cumprir o seu papel de incorporar essas demandas e o Executivo também. Cabe ao Executivo também ouvir a população e fazer as modificações, apresentar um substitutivo do projeto, que possa contemplar ainda mais os interesses da população que mora aqui no território.

Estamos juntos. Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Vou fazer uma manifestação bem breve, até para justificar nossa presença aqui hoje. Nós não estamos perdendo um minuto das nossas vidas em estar presentes aqui hoje.

O projeto que vem do Governo, e é bom que o Governo esteja presente aqui, porque todos sabem e conhecem a ação da Câmara, não entra na Câmara e sai igual entrou. Por quê?

Porque fazemos também as nossas audiências públicas, ouvimos muito os técnicos e aqueles da população que trazem muita informação e conversamos muito, são 55 gabinetes que podem contribuir.

Portanto, estamos aqui hoje apresentando, os técnicos vão apresentar a proposta e temos muitas contribuições, Ana, Armênio, para chegarmos a um projeto muito próximo daquele que a ansiedade nos faz estar presentes aqui. Estamos aqui porque gostaríamos de aprimorar muito e vocês vão contribuir com isso. É um território de 10 milhões de metros quadrados, entres todos os PIUs que já foram apresentados pelo Governo, na minha história da Câmara, eu diria para vocês que esse talvez seja a cereja do bolo. Tem uma capacidade muito grande de transformar o território, primeiro, porque tem uma transformação muito grande no que já deixamos na Lei de Zoneamento do Parque Tecnológico, no Jaguaré. Vai modificar completamente o território, com um eixo no meio que é a Av. Jaguaré, e ao lado, entre o Jaguaré e a USP, a Politécnica. Este espaço é riquíssimo na capacidade de desenvolvimento de atividades de tecnologia.

Depois, do outro lado, nós temos o Ceagesp, que passa a ser o distrito de inovação tecnológica, quando o Ceagesp deixar. Não tenham dúvida de que o Ceagesp terá um dia que sair daqui. Não há mais espaço para a chegada de 10.000 caminhões por dia em São Paulo numa região tão densamente ocupada, poluindo e complicando o nosso trânsito.

Todos nós precisamos comprar os produtos do Ceagesp, mas ele poderia estar num lugar onde nós já desenhamos antes essa possibilidade e ninguém nunca conseguiu tirar, num entroncamento quase que entre Anhanguera, Bandeirantes e Rodoanel, lá na altura do km 18, onde já existe um PIU aprovado aguardando chegar.

Já foram feitas outras licitações, buscaram outros terrenos fora de São Paulo, mas em nenhum terreno cabe o Ceagesp, a não ser lá. Então, o Governo querendo, ou não, quando o Ceagesp sair, ele vai para aquele lugar, porque ninguém tem a posição geográfica, as condições e um PIU aprovado, ninguém tem. E fora de São Paulo não nos interessa, nós queremos que esteja no perímetro da cidade de São Paulo, não vamos abrir mão do Ceagesp.

Nesse território, não ficou demarcado o coeficiente de aproveitamento da área ZOE do Ceagesp e tão pouco o gabarito. Do outro lado, eu encontro no Jaguaré lugares com coeficiente 2, coeficiente 4, também um ponto com coeficiente de 6 vezes; o que não é o comum. Não sou contra. Eu acho que nós temos de adensar onde realmente tenha infraestrutura. Nós temos aqui a orla fluvial, uma linha de ferro e toda a capacidade de absorver tudo isso. Duas pontes serão construídas: uma, continuação da José Maria Silva; e a outra, continuação do Mackenzie.

A terceira ponte, como a gente vai ficando mais velho, a gente vai sabendo contar história. Nós vimos na discussão do projeto lá atrás uma terceira ponte que era continuidade da Politécnica, saindo quase que na Queiroz Filho.

Agora há pouco perguntei para a Ana, que nos disse que se trata de uma ponte de integração metropolitana, porque essa ponte é praticamente continuação da Rodovia Raposo Tavares. Mas, Ana, há um desejo incontido nosso de deixar nesse desenho essa ponte, mesmo que seja para que futuras gerações possam olhar para a Câmara e dizer: “Colocaram o desenho”.

O dinheiro que nós temos para arrecadar dessa operação não paga essa terceira ponte. Mas um dia pode pagar, junto com o Governo do Estado, principalmente se o Governo do Estado for parceiro do Município. Portanto, nós temos chance de ter, sim. E isso, com certeza, melhoraria muito o nosso trânsito nessas regiões onde nós vamos ter uma verticalização.

Para encerrar, apenas para ficar bem didático para vocês que estão nos acompanhando: não vai ser construído em todo esse território mais do que a lei de zoneamento já permitiu no estoque. Portanto, não vai ter nenhum impacto daquilo que já foi exaustivamente estudado no Plano Diretor de 2014 e na Lei de Zoneamento de 2016. E essa conta, pelo que eu senti da Ana, pelo que eu sinto do Armênio, eles fazem na ponta do lápis, porque se a gente ultrapassar esse limite, nós vamos nos incorrer em erro.

Vocês se lembram que, há pouco, esse projeto estava sob judge, porque imaginavam que tínhamos que fazer EIA/Rima em cima do projeto. Não foi feito. Nós não estamos ultrapassando estoque. E nós, hoje, não temos mais o peso de uma decisão judicial.

Para aqueles da Leopoldina, o art. 45 dessa lei garante que o território da Leopoldina pode receber um PIU aprovado e as características dele. Portanto, o projeto do PIU Leopoldina não morre com esse projeto. Pelo contrário, ele é indutor da votação do projeto do PIU Leopoldina e eu vou convencer o meu amigo Donato que, com certeza, isso poderá acontecer. Donato, como defensor do PIU Leopoldina, como todos nós aqui, o Vereador Goulart e a Vereadora Silvia, todos nós somos.

E o desenho, quando vocês olharem, estará em branco, porque nós já temos um PIU. É um projeto que segue com um a mais. Foram desenhados quase que juntos. Portanto, é questão de se votar em segunda, já que ele foi aprovado em primeira.

É importantíssimo para a região como um todo, tendo a capacidade de gerar resultados muito mais rápidos do que todos os outros. Esse projeto é para 30 anos; o PIU Leopoldina é para poucos anos, é bem rápido, gera muita habitação de interesse social e muito desenvolvimento dentro de uma área muito pequena.

Vou passar a palavra para o Sr. José Armênio, que representa o Secretário de Desenvolvimento Urbano. E depois a Ana vai fazer uma apresentação, representando também o Governo, sobre o projeto para que vocês possam entender melhor as imagens.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Eu agradeço a presença de todo mundo, agradeço o convite da Câmara de Vereadores. Acho que vim mais do que três vezes nas audiências, algumas do Leopoldina, algumas do Pinheiros, desde quando eu era Presidente da São Paulo Urbanismo, coordenando o desenvolvimento desses planos lá; e agora, como Secretário Ajunto, também.

Queria agradecer a vinda do Sr. Rodrigo, Diretor da São Paulo Urbanismo; da Ana, que já tinha encontrado antes, desde o ano de 2017.

Eu vou fazer uma breve introdução do PIU Arco Pinheiros, um pouco na linha do que o Vereador Paulo Frange falou e o Goulart, também o Donato e a Silvia. Nós fizemos diversos PIUs, que são os chamados projetos de intervenção urbana, que na verdade são planos de intervenção urbana, são segmentos da Cidade planejados para gerarem projetos. Nesse

momento, a gente está desenvolvendo o plano. É quase como quem diz: “Essa avenida se liga àquela outra”.

Depois, vai ter um projeto de uma ponte. Mas você está falando do PIU que tem uma conexão, vai ter um desenvolvimento habitacional nessa área. A gente não está falando, nesse momento, terão 327 ou 328 unidades, mas a gente está procurando atender a população que está naquele território.

Então, essa escala de planejamento dos PIUs, como foi dito aqui, são PIUs estruturantes do planejamento da Cidade, cada um: o Pinheiros, o do Tamanduateí, o Central, o Tietê, o Arco Leste, o Jurubatuba. São pedaços do que o Plano Diretor chamou de macrozona e estruturação metropolitana e previa que esses planos regrassem como essa macrozona funcionaria enquanto parâmetro urbanístico.

O que é parâmetro urbanístico? Coeficiente, quanto pode construir; qual intervenção precisa fazer. Cada território tem uma dinâmica, por isso que foi dividido, porque não dá para você estudar a macrozona inteirinha de uma vez.

Então, tem um pedaço, que é o Pinheiros, que estamos discutindo hoje aqui; tem o pedaço, que é o Jurubatuba, que nós vamos discutir amanhã; tem o Central, que nós discutimos semana passada. Ou seja, cada pedaço tem a sua característica.

E assim foi feito no Plano Diretor para que essas características do território, que significam: quem mora lá, quem devia morar melhor lá, quem está sendo vítima de enchente, quem não tem saneamento. Isso tudo é território, quando eu falo território é isso. A gente aprende na escola de arquitetura que território não é chão, território é todo mundo – as pessoas, as necessidades e as demandas desse território. Esse território é analisado em cada segmento da macrozona. E o segmento de hoje é o PIU Arco Pinheiros. Quando isso estiver liberado, aí quem quiser construir aqui no PIU Arco Pinheiros vai estar construindo e vai estar criando uma economia dentro desse território que vai possibilitar a oportunidade de atender as demandas, porque o dinheiro gerado por essa economia nesse território volta para esse território. Essa é a lógica do PIU.

A introdução é rápida, a Ana vai entrar em detalhes depois.

Eu acompanhei em 2018 e 2019 esse PIU. E ele tem algumas características, das quais eu vou citar quatro ou cinco.

A primeira é a seguinte: chama-se PIU Arco Pinheiros, está do lado do Arco Pinheiros. Então é uma oportunidade de a cidade fazer as pazes com o rio. Ou seja, de parar de tratar o rio como fundo ou como esgoto da cidade, e o rio começar a ser uma parte da infraestrutura da cidade. Isso gera a possibilidade de projetos estratégicos, sobre os quais a Ana vai falar. E os projetos estratégicos estão em consonância com as diretrizes que o Governo do Estado está dando para a recuperação do rio. E o PIU Arco Pinheiros, pensem, para daqui a dez, 20 anos. E eu acredito ainda que o rio vai estar recuperado. A gente não vai viver com essa rio da forma como nós o herdamos e nem da forma como ele está, porque ele vai melhorar.

A outra questão colocada pelo Arco Pinheiros – e isso todos os PIUs levantam – é o atendimento das necessidades das populações que vivem em comunidades nesse território.

Foi falado aqui que o Arco Pinheiro tem menos, o Jurubatuba tem mais. Mas aí é a personalidade, é a característica de cada recorte. Mas aí é que nem grávida: não está nem mais grávida e nem menos grávida, está grávida. Então tem gente aqui que precisa de atendimento habitacional. E essas pessoas que precisam de atendimento habitacional nessa região, nesse segmento da cidade, devem ser atendidas no mesmo local em que elas estão. Isso é óbvio. Não somos nós que estamos inventando. É um ponto de partida para o desenvolvimento e o atendimento habitacional já há algum tempo aqui na cidade, que é o atendimento a essas pessoas.

Existem algumas áreas bastante específicas no Arco Pinheiros: o Ceagesp, a USP, o Morto do Jaguaré, sobre o qual a Ana vai discorrer. Tem o Humaitá, tem a comunidade Presidente Altino, tem Jaguaré. Quer dizer, isso tudo está contemplado no PIU Arco Pinheiros.

E qual é a lógica do PIU Arco Pinheiros? Gerar a possibilidade de desenvolvimento imobiliário para a Prefeitura conseguir captar recursos, recolher recursos para atender as demandas desse território.

Quais são as demandas desses território?

Primeiro: habitação. Segundo: estruturação de mobilidade. Terceiro: terreno contaminado. Habitação é o primeiro, a ordem dos outros não é necessariamente essa. Mas tem enchente, necessidade de drenagem. E tudo isso demanda recurso para resolver. E de onde vem esse recurso? Vem de quem construir e pagar para a Prefeitura. Pagando para a Prefeitura, esse recurso fica nesse território. Essa é a lógica dos projetos de intervenção urbana, como o Plano Diretor determinou.

Eu vou passar para a Ana.

É importante mencionar que, ao se fazer esse planejamento para 20 anos... a propriedade do Ceagesp é da União, não é da Prefeitura e nem do Estado. Mas a Prefeitura regra como isso vai ser desenvolvido. E já está determinada uma vocação, ou seja, um primeiro caráter desse Arco Pinheiros para o desenvolvimento da vida, que é um polo de inovação e de conhecimento, pela presença da USP, pela presença de empresas de desenvolvimento tecnológico, em diversos ramos – química, produção cinematográfica. Tem bastante coisa. E isso é uma mudança de característica do território. Um território que era quase que somente industrial, demandando grandes terrenos, como o Paulo Frange falou, com tráfego de caminhões, agora vai ser um território para a moradia das pessoas e para trabalho das pessoas. Em quê? Em serviços, que é a perspectiva que se aponta, não única, para a cidade de São Paulo. Então a perspectiva que o PIU coloca é essa.

Eu estou à disposição.

Eu acho que o projeto do PIU vai se enriquecer muito na Câmara. Eu acho que a contribuições dos Vereadores, dos representantes da população, vai ser muito interessante, como foi interessante a participação da população na execução do PIU.

Já nos encontramos com muitos de vocês aqui. E as questões e demandas colocadas por vocês foram contempladas no PIU. E agora vai melhorar ainda mais, com os representantes, que vão ver num outro nível essas demandas também.

Eu passo para a Ana Barros, que tem o detalhe da apresentação, que está sendo

projetada aí atrás.

Então as características são essas: tem a USP, tem polo de conhecimento, tem as demandas habitacionais, tem os projetos estratégicos que vão recuperar o rio, que vão gerar economia para esse segmento da macrozona tenha recursos para atender a demanda da população que aqui residente.

Obrigado.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** – Bom, boa noite a todos. Boa noite aos Vereadores, na pessoa do Vereador Paulo Frange. Boa noite a todos os moradores e trabalhadores da região. Não é a primeira vez que nós nos encontramos. Já viemos aqui na outra etapa de elaboração do projeto, antes do Executivo, encaminhar o Legislativo a discutir esse projeto. Então muita coisa vocês vão ver que foi acolhido na discussão e algumas coisas permanecem nas propostas.

Eu trouxe uma apresentação estruturada com base no projeto de lei. Então eu serei breve nos *slides*, e vou me ater a responder algumas colocações que surgiram na mesa, na discussão. E, depois, se houver alguma dúvida, estamos abertos para responder.

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

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** – Esse é o perímetro do Arco Pinheiros, com o encontro dos dois rios. Isso é muito importante.

E, como vocês já sabe, e já respondendo ao Vereador Donato: apesar de fazermos todos os PIUs definidos pelo plano diretor, cada um tem a sua especificidade em função do território em que é determinado. E uma característica muito específica do Arco Pinheiros é a presença de uma indústria de ponta, de alta tecnologia, no setor Alexandre Mackenzie. É a presença de uma área de pesquisa muito interessante, que é a USP, representada pelo IPT, pelo Butantã, pela Secretaria de Desenvolvimento Tecnológico do Estado. É uma área em potencial de transformação do Ceagesp. Então nós temos áreas em transformação.

Então esse PIU do Arco Pinheiros tem característica muito diferentes dos demais, mas tem que conversar com os demais. Nós estamos na periferia do Arco Tietê. E o Arco Tietê se encontra com o Arco Pinheiros em Leopoldina. Então, quando pensamos a cidade, pensamos o todo, e cada um na sua especificidade. Nem sempre o perfil do projeto é o mesmo para cada uma dessas áreas.

Aqui é a estrutura do PL. Não vou me ater aos capítulos – gestão, programa de intervenções.

Pode passar, por favor.

Trata de todos os anexos, os quadros e mapas que estão na lei.

O próximo, por favor.

Vamos para o nosso grande objetivo que é transformar uma área com grande potencial, aproveitando toda infraestrutura existente, ampliando a infraestrutura de mobilidade – sabemos de todos os problemas de locomoção da área. Quem assistiu a primeira audiência sabe que, quem está na Alexandre Mackenzie para ir trabalhar no Ceagesp tem que andar quilômetros para atravessar a Ponte do Jaguaré até chegar às estações de trem e vice-versa.

A gente quer aproximar emprego e moradia, atender a vulnerabilidade social, promover novos empregos, adensar a cidade, recuperar o meio ambiente – estamos em uma APP do Rio Pinheiros, num encontro dos grandes rios da cidade: Pinheiros e Tietê.

Por favor, o próximo.

Este é o nosso perímetro. Então, já vou fazer um primeiro aparte: não nos ativemos a um perímetro expandido, diferentemente dos outros PIUs em estudo, porque temos grandes desafios a fazer nesse perímetro, como vou mostrar na sequência.

Por favor.

Aqui, acho e que é uma coisa muito importante: temos um triângulo que é o setor de desenvolvimento do Estado de São Paulo, a articulação dos eixos produtivos. Temos, no extremo ao Norte Campinas; no lado Oeste, Sorocaba; no outro vértice desse triângulo, o Arco Pinheiros. Então, na região do Arco Pinheiros, chegam Raposo Tavares, Regis Bittencourt, Castelo Branco,

Bandeirantes e Anhanguera. É um vetor muito importante na entrada de mercadorias na cidade de São Paulo e se tem toda uma área de desenvolvimento tecnológico dessas indústrias, dessas áreas de estudo.

Próximo, por favor.

O que isso quer nos dizer é que a grande vocação do Arco Pinheiros é a implantação de um território de inovação tecnológica, onde potencializamos todos esses itens de que falei: indústria de ponta, mão de obra para trabalho, para ser capacitada; os institutos de pesquisa; a área de transformação.

O que nos falta para qualificar isso como um grande território de inovação? Falta urbanidade. Há problema de acesso, baixa qualidade de espaços públicos, onde se realizam os encontros, onde as pessoas trocam as informações, param para um café. Tem toda essa comunicação que essa área de tecnologia e informação precisa ter.

Identificamos, nessa área do Ceagesp - como área de transformação -, toda área de pesquisa da USP, e a área industrial da Alexandre Mackenzie que vocês veem quase na Castelo Branco.

Por favor.

O PIU é importante. É um grande plano que trabalha, de certa forma, em várias escalas: no planejamento da metrópole, quando analisa a porta de entrada das mercadorias da cidade; trabalha na escala do território do perímetro específico e vai além dando as diretrizes para os territórios menores que, no nosso caso, são os projetos estratégicos, o próprio Ceagesp – se se lembram, quem participou das outras audiências -, dois territórios muito importantes, Humaitá e San Remo, que são duas áreas de estruturação local, onde há muita presença de vulnerabilidade social.

O próximo, por favor.

Os objetivos – quem tem acompanha o PIU sabe: infraestrutura, meio ambiente, atendimento social, moradia, emprego, mobilidade.

Vou me ater às questões que foram postas à mesa, porque acho mais interessante.

O próximo.

Este é o zoneamento para a área do Arco Pinheiros, dado pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

O que nós temos para destacar: grandes áreas de ocupação especial que são as ZOE's que não receberam parâmetros na lei. Então, coube a este PIU estudar todas essas ZOE's e dar os parâmetros. Temos demarcada a ZDE do Jaguaré que é um projeto muito antigo, mas que, ao longo dos anos, não se desenvolveu. Então, cabe a este PIU rever essa área de desenvolvimento econômico e fazer uma nova proposição para que ela tenha dinâmica e possa ser realizada. Há as áreas industriais: algumas ativas, que permanecem, e outras que já saíram do território. Esses são os grandes destaques do zoneamento.

Por favor, próximo.

Trazemos, como em todos os demais PIUs, as áreas de transformação que têm potenciais maiores, gabaritos maiores, incentivo ao adensamento; áreas de qualificação que são essas em amarelo que vão ter potenciais menores, muito mais qualificando o espaço público e a cidade do que promovendo um grande adensamento; e outras áreas que têm potencial menor e que devem ser preservadas.

Vou me ater numa primeira discussão. O Vereador Paulo Frange falou que não havia parâmetro na ZOE do Ceagesp. A Lei de Uso e Ocupação do Solo definiu o potencial construtivo do Ceagesp: 1.150.000 metros quadrados. Então, nós não tínhamos que definir esse potencial. Numa área de 600 mil, sem parcelamento; se se pensar no parcelamento é quase um CA4. O que nós fizemos foi deixar sem limite de gabarito para que o Master Plan seja feito e se desenhe todo esse território do Ceagesp.

Vou falar, primeiro, em relação a coeficientes e parâmetros.

Nesse mapa, como podem ver, à esquerda, a Lei de Uso e Ocupação do Solo licenciou 13 milhões 829 mil metros quadrados. O PIU Arco Pinheiros fez um reequilíbrio desses potenciais. Então, áreas que não seriam transformadas e que tinham um potencial maior permitiram que outras áreas – das quais acreditamos na transformação, implantamos uma

infraestrutura que permite essa transformação, nós remanejamos esse potencial. Então, o Arco Pinheiros, contando todas as suas áreas, totaliza 13.801 mil metros quadrados. Não agravamos o potencial definido pelo zoneamento.

Nós estamos numa audiência para construirmos um projeto melhor. Vamos ouvir todos, o Legislativo vai sugerir as alterações necessárias para que seja um projeto que atenda todos e que se qualifique mais ainda.

Faço essas observações porque são pontos de atenção que temos que alinhar.

O próximo, por favor.

Eu queria já responder, tanto à Vereadora Silvia quanto ao Vereador Donato, que, por mais que achemos que no PIU Arco Pinheiros não tem muita favela e conjuntos, nós temos listados 24 perímetros de favelas, sendo que algumas não estavam identificadas no Habita Sampa, e nós identificamos, principalmente, junto ao Areião e Linha Férrea, quase divisa com Osasco.

O que isso representa? E, por isso, não propusemos um perímetro expandido naquele momento, pois representa 9 mil domicílios do PIU Arco Pinheiros que são favelas e conjuntos. O Arco Pinheiros tem 48 mil habitantes. Se puser três habitantes por domicílio, tem-se quase 50% da população do Arco Pinheiros morando em favela, porque se tem uma baixa densidade.

Então, em busca desse equilíbrio, nos ativemos ao perímetro do PDE e não fizemos um perímetro expandido, porque a prioridade era o atendimento interno. Mas estamos aqui para construirmos um projeto melhor juntos e atender a todos.

Eu sou muito técnica. Então, as minhas respostas são todas: por que fizemos isso; por que pensamos dessa forma e foi esse o resultado do projeto.

Por favor, o próximo. Essas imagens que vocês veem são duas proposições muito importantes da centralidade do Jaguaré, onde nós teremos o corredor Jaguaré, e aí nós mudamos o parâmetro dessas quadras, onde possam receber unidades residenciais, que hoje não pode o R2V na ZDE, tem limitação de gabarito. Então, junto ao corredor de ônibus nós

pensamos no criar uma cidade com uma dinâmica que atendesse quem mora no Jaguaré para compras do dia a dia, farmácia, padaria, supermercado, que hoje não tem. A gente sabe a dificuldade dessa população a esse acesso. Então, são usos de dinamismo de cidade que estão propostos aí nessa centralidade e tem uma série de incentivos para que isso aconteça.

O próximo, por favor. Então, aqui, o que eu comentei? O PIU Arco Pinheiros tem várias Zonas de Ocupação Especial que não receberam parâmetros na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Então, o PIU Arco Pinheiros já define esses parâmetros, não havendo necessidade de uma nova lei, de um novo PIU para cada uma dessas ZOE. E aí você tem ZOE muito distintas entre si. Você tem desde ZOE, que são as número 5, que são garagens de ônibus, então elas recebem parâmetros similares de qualificação, e alguns similares à ZPI, porque elas estão do lado da Alexandre Mackenzie, que são as ZOE nº 5; você tem as ZOE do CDP, que são parâmetros de P3, porque são áreas de difícil acesso. Por exemplo, a gente sabe qual a dificuldade de você acessar o CDP, você tem que ir pelo viaduto. Então, num projeto futuro, vai definir um PIU que pode até alterar esses parâmetros, mas neste momento, em função do equilíbrio, a gente fez um P3, que é um parâmetro de um gabarito menor, um potencial menor. A ZOE do Jaguaré, que é aquela nº 3, recebe um parâmetro de área de transformação. São altos índices. E a ZOE da USP é muito interessante. A USP é uma ZOE e ela tem um Plano Diretor. Nós conversamos com a Reitoria, com o Prefeito, à época, e acolhemos todos os parâmetros e diretrizes do Plano Diretor da USP, da Cidade Universitária, dentro do PIU Arco Pinheiros. Quer dizer, isso evita que mais tarde você faça uma PIU específico para a Cidade Universidade e aprove mais uma lei definindo esses parâmetros.

E, por último, eu vou falar que é a ZOE do Ceagesp, que já tinha o potencial definido. O potencial pode ser redistribuído podendo chegar até a um CA6, não há problema e não tem limite de gabarito. Por quê? O Arco Pinheiros dá todo o regramento do Ceagesp, se ele for um distrito de inovação; se ele não for um distrito de inovação, onde conversem os três entes federativos: União, Estado e Município, deverá ser feita uma lei específica. Se o Arco Pinheiros for aprovado dessa forma poderá ser um decreto. Então, ele é o primeiro passo para a

transformação. Eu vou fazer mais uma observação quando a gente chegar no *slide* específico do Ceagesp.

Por favor, o próximo. Então, este é o Plano Diretor da Cidade Universitária, dentro do que a gente acolhe no Arco Pinheiros. Estão as ciclovias, transposições, e aí eu faço uma ressalva importante, que é a ligação da Cidade Universitária junto ao Parque Tecnológico para chegar à Avenida do Jaguaré. É um melhoramento viário muito importante que está previsto em todos os planos e que o Governo do Estado, no estudo do Núcleo do Parque Tecnológico também já acolhe essa propositura.

O próximo, por favor. Aqui eu queria falar um pouquinho dos projetos estratégicos. O que nós temos no projeto? Nós temos umas áreas específicas onde a área de inovação é incentivada. E ela é incentivada de qual forma? Da seguinte forma: se o empreendedor, o proprietário aderir às diretrizes do PIU Arco Pinheiros, ele vai ter um coeficiente do terreno original sem nenhuma destinação, vai ter incentivos de usos, gabaritos e potencial, só que ele tem que implantar segundo as diretrizes de um projeto maior, para que a gente consiga construir toda essa frente do Rio Pinheiros, de uma forma dinâmica e integrada. Então, nós temos os projetos estratégicos do CDP; do Ceagesp; da área da CPTM junto à Marginal, que deve ser estudada com o Ceagesp; do Alexandre Mackenzie, e aí eu já vou falar, é um projeto estratégico cuja contrapartida, vocês podem ler o art.27, será a construção de unidades de Habitação de Interesse Social. Então, o PIU Arco Pinheiros vai além dos 30% para a Habitação de Interesse Social, ele já define áreas e essa é uma das áreas. Caso os proponentes não façam adesão aos estratégicos, o que vai acontecer? Eles vão transformar com os parâmetros ordinários. Então, a cidade não vai ter maior potencial; não vai ter as áreas verdes relacionadas entre si; os melhoramentos viários dessas áreas não vão abrir, é como se você incentivasse o proprietário a fazer um projeto de parcelamento. Ele reagrupa os lotes e repacula num grande projeto.

O próximo, por favor. Esse é o Ceagesp. Então, o que a gente traz? Como eu falei, o PIU Arco de Pinheiros é o ponto de partida do Ceagesp. Ele define os alinhamentos viários principais, de tal forma que o território se transformando ele seja integrado a todo o bairro em si

e não fique um projeto fechado em si. Ele tem a proposta de alinhamento viário, a diretriz integrada ao PIU Leopoldina, vocês podem ver ali na José César de Oliveira, é uma continuação. As áreas verdes, algumas são indicadas onde devem ser atendidas. Nós temos uma proposta de um terminal de ônibus na Xavier Kraus junto ao trem. Então, esse eixo da Xavier Kraus vai ser muito importante na conexão da Gastão Vidigal com a Marginal e o trem. Então, o Ceagesp dá essa diretriz e aí eu vou fazer já uma consideração, o Projeto Estratégico Ceagesp define um percentual da cota de solidariedade em terreno dentro da área do Projeto Estratégico Ceagesp. Então, além da cota da solidariedade dever ser cumprida dentro do Arco Pinheiros, ele destina terreno. É uma coisa que a gente não tinha na lei ordinária. Então, já tem aí uma preocupação, estou respondendo à Vereadora Silvia, em atendimento a essa população do território.

Por favor, o próximo. Só uma coisa importante.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Ana, volta só um, por favor?

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** - Aqui é o detalhamento do Ceagesp.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Na lei diz que os terrenos que estão junto com o Ceagesp, com nove mil metros, oito mil metros, dez mil metros, não entrariam no perímetro - e tem inclusive o SQL deles.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** - Eu preciso identificar exatamente. Eu posso olhar isso, se o senhor quiser, a gente olha com atenção. Mas, o Ceagesp tem que fazer uma retificação de matrícula. São vários terrenos, tem terreno do Estado, tem terreno da União e tem viário público existente dentro do Ceagesp, que é cedido à Companhia de Entrepostos. Esta rua paralela à Xavier Kraus, em amarelo, é rua existente. Olha ali, ruas existentes cedidas ao Ceagesp. O que acontece? O Ceagesp tem uma diretriz que ele pode ser executado por partes, que são aquelas quadras ao Norte, onde já é delimitado o alinhamento viário. Então, elas podem ser o embrião. A transformação vai depender do Master Plan geral, mas a gente dá as diretrizes legais para a elaboração do Master Plan. E aí eu faço uma observação muito importante: a Lei de Uso e Ocupação do Solo, art. 159, define o potencial

construtivo e diz que se a companhia de entreposto for transferida dessa área para qualquer área dentro do município, não será paga outorga onerosa para o Ceagesp. Nós achamos que não, queremos revogar esse pagamento porque o Ceagesp tem que pagar outorga onerosa para a Cidade. Essa é uma coisa em discussão, a ser analisada, e estamos aqui para discutir, para construir o projeto, mas é uma observação importante que eu faço porque, se não, não teremos outorga onerosa do Ceagesp.

O próximo, por favor. Essa é a descrição de tudo que falei do Ceagesp, não vou me ater. O próximo é a mesma coisa. E aqui vocês podem ver a cota de solidariedade cumulativa, o parcelamento, edificação, doação do equivalente a 10% da área total em lotes de parcelamento de pelo menos, lotes de no mínimo de 2 mil m<sup>2</sup> para que seja atendida à população.

Pode passar. Essa é uma simulação do Parque Tecnológico, que já está em estudo pelo Governo do Estado, junto à Avenida Politécnica. Vocês podem ver que há gabaritos em função do potencial, você poderá liberar o gabarito e terá torres mais altas, mas você terá uma taxa de ocupação menor. Eu não sei se o Estado teria interesse, mas o importante é destacar que se o PIU não for aprovado, o Estado não pode fazer uso R2v, então não garantimos a diversidade de usos nessa região do Jaguaré. Então, o PIU traz essa liberalidade, construir usos residenciais – tanto de HIS quanto de HMP – dentro de uma cidade com multiplicidade de usos e classes sociais. Essa é uma simulação que nós fizemos, é na raia Olímpica da USP.

Por favor, o próximo. Este aqui é o que eu falei, se não aderir ao projeto estratégico, eu tenho um gabarito de 28, eu tenho um potencial de 51 mil m<sup>2</sup>, eu tenho uso MR não permitido. Se eu tiver uma adesão independente, só o Governo do Estado, sem a USP, nós pegamos o Parque Tecnológico como embrião, eu vou a 51 mil m<sup>2</sup> e 25% de uso residencial. Se a USP fizer um projeto integrado com o Governo do Estado, em função do potencial da área original, eu já chego a 85 mil m<sup>2</sup> de área construída, com o uso R2v.

Isso aqui é uma simulação para vocês entenderem o interesse de projetos estratégicos em benefício de todos. Por favor, o próximo.

Aqui são as nossas duas AEL. É o primeiro PIU que traz uma Área de Estruturação

Local, que está definida no Plano Diretor como instrumento para o atendimento de vulnerabilidades sociais. O que nós fizemos? Nós temos um problema seríssimo na Humaitá. Quando nós conversamos em 2019, o pessoal da Humaitá tinha sido remanejado por problema de contaminação, então construímos grande diretrizes e, quando aprovada a lei e obtidos os recursos, junto com Sehab, cria-se um Conselho Gestor de ZEIS e se faz um projeto integrado, construído com a sociedade local, com a diretrizes do Arco Pinheiros. Então nós temos AEL Humaitá, que é a letra B; e temos a AEL São Remo, que é a letra A. E nós até corrigimos o perímetro inicial do Plano Diretor para pegar toda favela São Remo.

O próximo, por favor. Vão ser as diretrizes, estão vendo? Nós damos as diretrizes, integração da Corifeu com a USP, abertura de novas vias, nós conversamos com a CET, com a SPTrans porque é uma via em que vai passar ônibus para atendimento dessa população. Tem as ZEIS 1 e ZEIS 2 já definidas; e o desadensamento dessa ZEIS 1 poderá ocorrer na ZEIS 2, ao norte. O que nós verificamos, vocês vão ver que nos valores estimados de arrecadação, é que 30% está destinado para HIS. Quem faz a política de atendimento é Sehab, ela é quem define, mas nós fizemos um cálculo, dá para construir com o recurso arrecadado 2.500 unidades dentro das AEL, num número bem consolidado; e dá para construir mais 1.500 novas nas demais áreas, e não estou falando nem da cota de solidariedade, nem do terreno do Ceagesp, estou falando de coisas da base da lei.

O próximo vai ser a AEL Humaitá, onde há problema com áreas de contaminação e de acessibilidade. Então a grande proposta para intervenção é uma passagem sob a ferrovia, que é o prolongamento da Rua Othão, garantindo acessibilidade à região da Humaitá. O pessoal só chega pela Marginal, essa é uma população muito sacrificada. Então o projeto dá essas grandes diretrizes.

O próximo, por favor. Aqui é o programa de intervenções. Há intervenções tanto de mobilidade quanto de drenagem, rede hídrica...

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Ana, por favor. Eu estava te olhando porque queria falar uma coisa.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** – Eu estava olhando o telão, não vi.

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – O que o Vereador mencionou é quanto a questão dos estudos econômicos. Depois, manda para eles porque a São Paulo Urbanismo, e só quero mencionar que a São Paulo Urbanismo fez os estudos econômicos, os economistas, advogados e arquitetos que trabalham lá, o tripé de um projeto urbano é: urbanismo, o desenho; o jurídico; e o econômico. Isso foi feito, tem um estudo econômico bastante profundo, projetando para daqui 20 anos. Então, Ana, é só para lembrar a você, manda, acho que o Donato pediu.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** – Vou mandar, sim

**O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ** – Manda porque é bem legal. Esse conhecimento da São Paulo Urbanismo é dos conhecimentos, na América Latina, dos mais aprofundados quanto ao desenvolvimento urbano. Não é pouca coisa, não.

---

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** – Então vou aproveitar a carona do Zé Armênio e vou falar de todos os estudos. Eles estão disponíveis no Gestão Urbana, mas eu vou encaminhar ao Vereador. Até a Rita do setor central falou, já encaminha os demais também, nós podemos encaminhar. E é muito interessante, temos os estudos econômicos no momento da elaboração do PIU, é um produto, está lá, etc. e tal. A gente vai para as audiências, conversa com a população, há outras demandas, reavalia-se os custos, reavaliam os ganhos, e nós refazemos os estudos, que é um documento, está consolidado. Toda essa tramitação do projeto está consolidada em um documento que chama Notas Técnicas. Vocês vão ver no *site*, têm os estudos econômicos e as Notas Técnicas, que dão todo histórico e o porquê da alteração, aonde alterou e como foi o processo.

Vou entrar no Programa de Intervenções, vamos chegar mais perto do econômico. O próximo, por favor.

O que acontece é que nós temos grandes ambições. Então nossos programas de intervenções seriam: nossa, vamos construir tudo! Mas tem um problema de arrecadação estimada. Então, nos últimos PIUs, nós temos definido um programa de intervenção básico, que

é aquele que deve ser implantado inicialmente, que vai potencializar as transformações e permitir aumentar o valor da arrecadação. Nesse *slide* vocês podem ver que está tudo em Gestão Urbana, vocês podem consultar no *site* da Câmara, nas plantas estão todas as intervenções. Há um quadro enorme de intervenções, e eu trago as mais importantes para vocês entenderem.

Vamos lá, é a AEL Humaitá e a São Remo, duas pontes junto à Alexandre Mackenzie, aquele território industrial em que as pessoas trabalham e têm muita dificuldade de chegar de trem. Sabe-se que chega de um lado da margem e é para você atravessar para o outro lado. Tem um grande número de habitação popular, por isso falei que o estratégico ali é para destinar unidade de habitação HIS. Você tem várias passarelas propostas. Você tem uma junto ao Ceagesp, uma junto à Avenida Jaguaré. Você tem uma ponte prevista quando da transformação do Ceagesp. O que vai ser isso, circulação de carro, adensamento? Então, conversando com CET, SPTrans, a gente propôs essas duas.

Respondendo ao Vereador Frange novamente, não foi prevista uma ponte na Politécnica por se tratar de uma intervenção metropolitana, que requereria intervenções muito além do perímetro do Arco Pinheiros. Não poderia se restringir, mas o projeto foi pensado de tal forma que se decidir, o poder público decidir fazer essa ponte, nenhuma intervenção é impedida por alguma decisão do Arco Pinheiros.

Então nós temos a passagem sob a ferrovia da Othão que (ininteligível) importante, a requalificação da Xavier Kraus ligando o terminal de ônibus junto à estação Ceagesp à Gastão Vidigal, a ligação, como eu falei, ao apoio Norte que está previsto no Arco Tietê, por isso que eu comento, é sempre um projeto integrado, através ali do Parque Orlando Villas-Boas. Vocês podem ver à direita ali o trem. O alargamento da Jaguaré para poder receber o corredor de ônibus. Diversas aberturas, principalmente no território do Jaguaré, que você tem avenidas que são duplas de um lado da Avenida Jaguaré, do outro é uma via simples. Então a gente faz o alargamento por todo, conecta na Escola Politécnica. Tem uma proposta de galeria de drenagem e reforço que Siurb já tem um projeto na Mergenthaler.

Aí eu vou falar: nós tivemos aqui, em 2019, depois nós tivemos um grande problema

num dia de chuva que alagou toda a Gastão Vidigal etc. e tal. Siurb já nos procurou e tem um projeto de um pôlder sendo feito junto à linha do trem, articulado com o projeto do Pinheiros, respeitando as diretrizes, para resolver um desses problemas, que foi aquela enchente horrorosa que teve aqui, era fevereiro, março, eu não lembro exatamente.

O próximo, por favor.

Outorga onerosa, potencial... Pode passar, por favor.

Então vocês sabem que todos esses parâmetros vão gerar outorga onerosa, vai para uma conta específica no Fundurb para o PIU Arco Pinheiros e irá atender tanto o programa de intervenções como todos... as outras... atendimento social previsto no território.

Próximo.

E aqui eu já trago, então, um resumo dos estudos econômicos. Então, Vereador, o senhor pode ver, num primeiro cenário há uma arrecadação, em 20 anos, de 437 milhões. No segundo cenário a gente vê, em 20 anos, 793 milhões.

O que que isto é importante? Toda outorga onerosa é calculada em cima dos valores do quadro 14. Nesta área, em específico, a gente... Quadro 14 porque foi feito em 2014. Ele está muito abaixo do valor de mercado praticado nesta região. Então a revisão do quadro, e aí é a nossa preocupação: como que são os investimentos entre as diversas áreas da Cidade.

Se nós tínhamos um valor de Cepac na Água Branca que tinha que ser ponderado justamente com o valor da outorga no Arco Tietê, aqui no PIU Pinheiros a gente também tinha que ponderar, para que uma área não excluísse a outra ou não matasse a outra ou vice-versa.

Então todos os estudos econômicos foram feitos e aí o que que nós fizemos? Nós fizemos uma adequação do fator de planejamento para a cobrança de outorga até a correção do Quadro 14. Quando o Quadro 14 atingir o valor, for corrigido e atingir o valor, muda-se o fator de planejamento para não ter esse problema, para a gente chegar no valor de 983 reais por metro quadrado de área adicional de construção.

A gente sabe que na Água Branca foi aprovado 1.000. A gente sabe que em outras áreas os valores menores. O senhor poderá conferir tudo isso nos estudos econômicos, tem

todas essas ponderações. E aí nós estamos trabalhando com quase 800 milhões de arrecadação.

O próximo, por favor.

Vislumbrando esses 800 milhões, nós fizemos um custo básico de intervenções, que é esse custo básico por eixo. Então nós teremos aí esses valores destinados a cada uma das intervenções, totalizando aproximadamente os 800 milhões. É uma expectativa, nunca é um número redondo. A gente sabe que todas essas arrecadações dependem da adesão dos empreendedores.

Por favor, o próximo.

Aqui é a cota de solidariedade, que deverá ocorrer em todos os projetos. Mais que 20 mil metros quadrados têm cota de solidariedade, exceção do... Exceção não. Em especial o Ceagesp, que tem uma destinação de terreno para atendimento de habitação de interesse social.

O próximo, por favor.

A gestão é uma gestão compartilhada.

Pode passar, por favor.

Todas as secretarias têm a sua competência, então é um projeto que não se restringirá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Por favor, o próximo.

Aqui, todo o conselho gestor. Uma das alterações durante o desenvolvimento do projeto foi a composição do conselho gestor, que pediu representação específica de movimento de... Sabe, assim? Aumentar o número de representantes. Foi considerado.

Por favor, o próximo.

E aqui eu vou finalizar com uma coisa muito importante, e aí eu acho que eu acabo a apresentação.

O PIU Leopoldina foi iniciado anteriormente ao Arco Pinheiros. Quando o Arco Pinheiros começa a ser desenvolvido, o PIU Leopoldina já estava em desenvolvimento, já tinha havido muita discussão. O que que o Arco Pinheiros faz? Ele acolhe, respeita o perímetro do

Leopoldina, respeita todas as diretrizes, todo o regramento do Leopoldina, ele não altera nada.

Mas ele tem um artigo que ele se preocupa. Caso o Leopoldina não seja aprovado, e a aprovação do Leopoldina está na frente, na Câmara, do Arco Pinheiros... Mas e se o Leopoldina não for aprovado, sei lá, por um... O que que acontece? As intervenções propostas de arruamento e áreas verdes são incorporadas ao Programa de Intervenções do Arco Pinheiros. A outorga onerosa do Leopoldina vai para a conta do Arco Pinheiros. E o atendimento também será feito dentro do Arco Pinheiros.

Ele não altera o Leopoldina, ele respeita o Leopoldina, mas ele tem esse cuidado, caso o Leopoldina não seja aprovado, ele tem essa preocupação. Então a gente espera que o Leopoldina, como começou antes, ele é o embrião, e que ele corra individualmente e aí esse artigo do Arco Pinheiros nem precisará, porque ele já foi aprovado, já foi lei, e aí a gente só está integrado. Tanto que as propostas são todas integradas, um arruamento que prossegue, são as áreas verdes que estão interligadas. Está bom?

E aí eu acho que é o último *slide*.

Os números finais, que é o que eu falei, em habitação a gente vai ter recurso para mais 1.500 unidades, no mínimo, sendo que mais 2.500 poderão ser feitas nas AELs, nas áreas de estruturação local.

Nós temos uma previsão de mais 40 mil habitantes, que aí a gente... Olha como mora pouca gente no Arco Pinheiros, são 32 habitantes por hectare, é muito pouco.

Teremos áreas verdes, no mínimo, mais três mil novas árvores, novas pontes, uma passagem sobre a ferrovia, quilômetros de ciclovia, passeios largos. Nós estamos numa área plana, dá para todo mundo caminhar, atravessar para o outro lado do rio com passarela, passarela de pedestre, não é atravessar pela ponta, pedestres e bicicletas.

É o último item, o último *slide*. Eu encerro aqui e espero ter respondidos às primeiras colocações dos vereadores. Estou à disposição para os demais. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Ana. Muito boa a sua apresentação e, com certeza, traz muita luz.

Ana, antes de passar a palavra aos que estão inscritos, eu preciso fazer um esclarecimento aqui. Você colocou um assunto bastante interessante, porque está aqui o Durigan, que era Subprefeito da Lapa, há alguns colegas aqui que são testemunhas da história. Quando fui relator da Lei de Zoneamento que surgia discussão do vai encontrar uma solução para o Ceagesp, a pressão que a Câmara sofreu de empresas da Grande São Paulo para levar o Ceagesp embora foi muito grande.

Vereador também serve para fazer algumas traquinagens na lei. Na época, a única solução que nós encontramos foi dialogando com o Prefeito Haddad de permitir que ficasse no texto uma situação assim: se o Ceagesp sair da Lapa para fora de São Paulo paga a outorga onerosa sobre a área que ficou remanescente, vendida. Se ele ficar na Cidade, não paga.

Nós sabíamos que um dia nós iríamos revogar isso. Tínhamos certeza. Mas amedrontou o mercado. Mas não amedrontou o Governo do Estado que sucedeu o Governo anterior. Veio o Governador João Doria e fez uma licitação para buscar outras áreas, independentemente do que estava escrito aí.

Inscreveram três ou quatro outros grandes conglomerados para tentar levar o Ceagesp embora daqui. Nenhum tinha nem condição de acesso rodoviário tão pouco a área necessária ou topografia. Acabou ficando o mesmo desenho do Ceagesp para Perus, caso ele saia daí. Pode até ir para outro lugar, mas não deverá sair de São Paulo.

Eu acho que agora nós temos maturidade até para revogar, porque eu acho que nenhum prefeito mais imaginaria tirar o Ceagesp da cidade de São Paulo.

Por que o Governo do Estado entrou? Em se tratando de abastecimento estratégico essa matéria era de responsabilidade do Governo do Estado, entrou por essa brecha e quase que a gente leva uma rasteira. Mas foi bom ter deixado, nós somos réus confessos de que foi a única ferramenta que a gente tinha para inibir a possibilidade de perder o Ceagesp na cidade de São Paulo.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** - Só para responder, Vereador.

Acontece isso mesmo, a gente que está na área pública há muitos anos, tem momentos propícios

e, às vezes, a gente não consegue, a Cidade é dinâmica, as mudanças ocorrem. Então naquele momento foi interessante, porque eu acho que isso, realmente, segurou uma transformação do Ceagesp num tecido ordinário de cidade, não se cravando o zoneamento sobre ele. Eu acho que sim, foi uma estratégia.

Verificando e fazendo essa análise que o PIU Arco Pinheiros deveria ser estudado pelo Executivo, aí então você tinha essa oportunidade que estamos tendo de rever. Eu sempre falo que os PIUs trazem uma sobrecamada ao zoneamento, porque ele olha com um *zoom* específico para aquele território. E aí então ele faz uma adequação da Cidade que até mudou quando foi feita a própria Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Eu acho ótimo vários projetos que a gente fez, também no Executivo a gente revê, sempre buscando o melhor.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Ana. Vou dormir com a consciência mais limpa hoje.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** - Não, não. Tranquilo.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – O primeiro orador inscrito é o Claudio Lima, da Votorantim. Depois, a Luciana Pazzini. Se quiser ficar mais próxima, Luciana, fique à vontade.

**O SR. CLAUDIO LIMA** – Boa noite a todos. Eu sou o Claudio, representante da Votorantim, que é proprietária de áreas na região do Arco Pinheiros.

Eu pedi o direito de fala, nesta noite, para destacar um ponto importante dentro do PIU Arco Pinheiros, especificamente sobre o subsetor Vila Leopoldina-Villa Lobos, que contempla as quadras da Marginal Pinheiros, da Gastão Vidigal, Queiróz Filho e Ceagesp, que, inclusive, também é objeto de um PIU específico que tramita na Câmara Municipal e que guarda muita relação com esse aqui.

Infelizmente, o PIU Leopoldina segue ainda sem definição. Já são seis anos desde o início das discussões, tendo sido realizadas mais de 40 discussões públicas com a sociedade civil, entre rodadas de consultas públicas, reuniões temáticas e audiências conduzidas pelo Executivo, pela São Paulo Urbanismo, ou pela própria Câmara Municipal.

Do nosso lado, Vereador Donato, até atendendo o chamado, a gente simplesmente aguarda o convite para ter a discussão mais qualificada, sobre eventuais necessidades de reajustes de contrapartida, se for esse o caso.

Em função dessa demora em votar o PIU Leopoldina, entendemos que o PIU Arco Pinheiros é uma oportunidade que não deve ser desperdiçada pelo Poder Público. Isso porque o PIU Arco Pinheiros simplesmente não endereça todos os temas que o PIU Leopoldina se propõe a tratar.

O senhor mencionou o artigo 45, a apresentação da Ana acho que foi bem clara, mas ela não indica exatamente quando as coisas acontecem, onde elas acontecem, com quais custos, quem paga essas contrapartidas, em que momento.

Acho que é uma oportunidade importante que o Poder Público possa trazer parte do programa de interesse público do PIU Arco Pinheiros, do PIU Leopoldina para dentro do Arco Pinheiros. Ou seja, é uma oportunidade para a gente tratar minimamente o tema habitacional das comunidades da Linha, do Nove e do Madeirite, incluindo integralmente o programa de interesse público do PIU Leopoldina no programa de interesse público do Arco Pinheiros.

É crucial que o direito dos 1.200 moradores das comunidades da Linha, Nove e Singapura Madeirite, estejam previstos no regramento e priorização no programa de interesse público do Arco Pinheiros. Sem isso, qualquer discussão do Arco Pinheiros será, ao nosso ver, insuficiente.

Além disso, dadas as incertezas na aprovação do PIU Leopoldina, o Arco Pinheiros é uma oportunidade para induzir o bom desenvolvimento urbanístico com o adensamento de áreas que, declaradamente, serão desenvolvidas. Já hoje representam importante vetor de crescimento da região.

Nesse sentido, surpreende a versão apresentada no mapa 2, onde todos os imóveis no eixo entre a Marginal Pinheiros e a Gastão Vidigal tiveram o potencial construtivo aumentado exceto os terrenos da Votorantim. O que não nos parece fazer sentido urbanístico, econômico nem social.

Apesar desses ajustes e com todas as justificativas técnicas que podemos prover para fundamentar e aprofundar os pontos discutidos aqui hoje, entendemos que o PIU Leopoldina não pode deixar de ser apreciado por esta Câmara Municipal, dado que traz soluções mais rápidas com a certeza dos locais demarcados para habitação social, o modelo chave contra chave e a transferência da responsabilidade da construção aos privados sob a fiscalização do Poder Público, com garantia de celeridade e qualidade das entregas.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Claudio. Com a palavra Luciana Pazzini.

**A SRA. LUCIANA PAZZINI** – Boa noite a todos. Meu nome é Luciana Pazzini, eu represento duas ONGs aqui na região, a Associação Nossa Turma e o Instituto Rogacionista.

Eu queria falar um pouco dos direitos de cidadão na Cidade, se a gente for falar primeiro de educação. Eu acho que a gente não tem criança fora da escola, pelo menos aqui não no território, a gente tem escola de qualidade. Mas de não ter vaga, a gente está tendo hoje creches fechando salas por falta de criança. Eu acho que a gente tem uma questão de EMEI que a gente precisa conversar sobre horário. Tem questões de qualidade. Mas falar que não tem atendimento, não é verdade.

Transporte. Eu lembro que, na década de 90, eu trabalhava na Vila Olímpia, eu tinha um funcionário que morava em Interlagos. Quando tinha greve de trem ele pegava o trem descia na Estação Pinheiros e tinha de ir a pé até a Vila Olímpia. Hoje, eu acho que tem três estações que chegam até lá. Hoje, a gente não só tem várias estações com trem de qualidade, como a gente tem duas linhas de metrô que integram essa linha de trem. Hoje ela é muito mais usada.

Vamos falar de saúde. Também a gente pode falar de qualidade, mas atendimento a gente não teve falta de atendimento. Pega a pandemia agora, a gente não teve caso como se via em Manaus, no Rio de Janeiro em outros lugares de falta de atendimento, de as pessoas morrerem por falta de atendimento. Elas morreram porque tinham doença grave. Mas a gente não teve vala comum com um monte de mortes, gente morrendo ao mesmo tempo, não teve

ninguém morrendo na fila. Há doença grave que se tem dificuldade de atendimento mais especializado que a fila é maior? Tem. Mas o mínimo se tem.

Eu tenho até uma funcionária que, via UBS, sem nenhum pistolão, sem nada, ela descobriu que estava com câncer de mama e fez a sua cirurgia no Sítio Libanês, pelo SUS, sem nada, pela rede. Simplesmente porque ela entrou na rede.

Vamos falar de moradia, o que temos para falar. Nada. A gente teve agora, finalmente, a entrega das unidades do Humaitá, depois de muitos e muitos e muitos anos. A gente pega a Operação Urbana Água Branca quantos anos, não saiu um tijolo do lugar, ainda. Acho que a Cidade está devendo. A Câmara Municipal está devendo uma resposta de projeto de moradia nesta cidade. (Palmas)

Então assim, eu acho que os PIUs são uma solução porque entram caixa, como vocês mesmo disseram que não existe, mas é uma forma de entrar. Agora, o Leopoldina me deixa muito triste. Faz seis anos, daqui a dois meses, vai fazer três anos que esse projeto está parado na Câmara Municipal – parado, não. Está bom, ok, houve audiência, houve discussão, mas são três anos, na Câmara Municipal, para ser aprovado.

Ele podia ser um modelo e eu tenho certeza de que isso vai sair. Eu fico esperando o dia em que eu vou poder comemorar isso. Eu esperava que ele pudesse ser um modelo para a cidade, mas que outra empresa vai querer esperar seis anos – ainda nem acabou o prazo – para poder começar a mexer no terreno? É isso. Não vai ter de entrar o dinheiro em caixa para depois construir. O privado vai construir. As coisas vão ser muito mais fáceis de sair. Podiam várias outras empresas se interessar em um modelo desses, mas, com essa demora, ninguém vai querer.

Assim, o meu grande medo é que no Arco Pinheiros aconteça a mesma coisa que está acontecendo com a Água Branca: nada. Não saiu nada. Então, não sei se dá para colocar isso na lei, mas tem de haver prioridade para moradia. Não é para fazer, primeiramente, obra viária, fazer, primeiramente, sei lá o quê. É importante, também, mas, gente: moradia, moradia, moradia – é só isso o que eu peço.

A Câmara Municipal é a representante da população e a população daqui é a única que vai ser beneficiada, porque o PIU Leopoldina é pequeno. Só vai beneficiar esse território. O Governo, o Executivo, está de acordo. Já foi discutido na Câmara. A população local está de acordo. A empresa está de acordo. Está todo mundo de acordo. Estamos esperando os representantes do povo, da Câmara Municipal, votarem esse projeto. Por favor, queremos a aprovação do PIU Leopoldina o mais rápido possível. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Antes de chamar o próximo orador, quero dizer que aqui há quatro Vereadores absolutamente favoráveis a aprovar o PIU Leopoldina e está também presente o Sr. Marcelo Vianna, representando a Vereadora Ely Teruel, que também é muito favorável ao projeto. Está certo ou estou mentindo, Sr. Xandão?

Sra. Andreza Souza?

**A SRA. ANDREZA SOUZA** – Boa noite a todos. É uma dúvida minha e de muitos outros moradores do Jardim Humaitá: quero saber se as famílias que saíram em 2019 permanecerão no perímetro, se elas vão continuar no perímetro. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – A Sra. Ana vai responder, logo ao final. Está bem, Sra. Andreza? Mas, é muito boa a sua pergunta.

Sr. Aducto Durigan, do Fórum Social da Vila Leopoldina? É o mesmo Sr. Aducto – com o cabelo um pouco mais grisalho, mas é o mesmo.

**O SR. ADAUCTO DURIGAN** – Boa noite a todos e a todas. É com muito prazer que eu vejo a exposição do PIU Arco Pinheiros. Vou usar um termo de um ex-diretor do Banespa. Eu sou aposentado do Banespa, também. Costumava usar, para mim: fantástico. Esse PIU Arco Pinheiros é fantástico. Porém, ele vai demorado para cachorro, não é? É bem demorado, coisa de 20 ou 30 anos. Não sei nem se eu vou estar vivo, por aqui. Eu estou com 70 anos. Provavelmente, não.

É como as concessões do Governador João Doria e companhia, dos parques. Não é privatização. É concessão por 30 anos. É brincadeira, não é? Me engana, que eu gosto. É, Governador malandro, danado. É picaretagem. Você falou de sacanagem. É com ele, também.

Contudo, é isso. Acho que o projeto é muito interessante, muito bom. Acho que tem de caminhar esse projeto. Entretanto, a perspectiva dele, como eu estou falando, é de médio prazo. No longo prazo, todos nós estaremos mortos, provavelmente, mas eu acho que temos de lutar por ele e eu acho que tem de haver mais discussão. Ele é muito grande, muito complexo, e eu acho que tem de haver mais audiência. Como foi falado aqui, acho que está previsto mais. Não é, Vereador? Acho que está previsto haver mais audiência sobre isso, porque nós temos de ter um tempo maior para digerir esse PIU Arco Pinheiros.

Eu me lembro de discussões do passado, em que se falava o seguinte: quando a Ceagesp sair, o que é que a população vai querer, no lugar? Estão sendo apresentadas algumas coisas aqui. Será que é isso o que a população quer?

Eu quero dar um alerta, para chamar a atenção a um ponto que foi passado, simplesmente passado, e quem é da região sabe do problema: drenagem na região – nesta região, aqui, inclusive. Mofarrej, Ceagesp – isto, aqui, é várzea. A cota dessa região é abaixo do Tietê. Se o Tietê alaga, isto, aqui, vira um piscinão. Há melancias nadando, tradicionalmente, no Ceagesp. O projeto para poder resolver isto provavelmente será um projeto caríssimo – complexo e caro, se é que vai resolver, algum dia. Então, há de se dar muita atenção para isso, porque, enquanto não se tem as enchentes, aqui, as pessoas valorizam. É ótimo e tudo o mais. Inclusive, colocam o Rio Pinheiros com água azul – não sei em que dia. Provavelmente, não vou ver isso. Vamos morrer e não vamos ver. Então, eu acho que se deve chamar uma atenção muito grande para a drenagem. Porém, é uma coisa, como eu falei, para médio prazo. É muito bom. Precisamos amadurecer mais e discutir.

Faço coro com as pessoas que já falaram aqui, anteriormente: e o PIU Leopoldina? Eu acho que só falta convencer uma pessoa a colocar em votação: chama-se Milton Leite. Qual é o interesse dessa figura em relação a não colocar em votação? O que é que está por trás disso, senhores? Isso é uma vergonha. (Palmas)

Em 2015, nós começamos a discutir esses problemas, na região, lá, no Santo Ivo. O Vereador Paulo Frange estava presente. Lembra-se da população, lá? Foi em 2015. Nem existia

PIU Leopoldina. Aí, foi de 2016 para cá.

Então, eu conclamo os Vereadores e, da minha parte, eu conclamo a população – o Xandão, em particular, aqui: vamos para cima dos líderes dos partidos. Eles têm de pressionar o Sr. Milton Leite para colocar o PIU Leopoldina em votação. (Palmas)

É uma vergonha o que está acontecendo. Qual é o interesse desse homem, que está por trás disso? Deve haver algum tipo de interesse. Não sei qual é. Então, eu acho que nós temos de pressionar o Vereador Milton Leite, que sentou em cima do projeto e falou que, inclusive, não vota neste ano, alegando que o PT tinha discussão. Há divergência? Há alguma questão em relação a valores? O próprio representante da Votorantim falou que está disposto a conversar e acertar. Está bem encaminhado isso.

Esse senhor é o dono da Câmara? Parece que é o dono da Câmara e, inclusive, o dono da Prefeitura. Ele manda mais que o Prefeito Ricardo Nunes. Isso, aí, se fala, à boca pequena, em todo lugar. Abaixo Milton Leite! Coloque em votação em segundo turno o PIU Leopoldina. Será vergonhoso se não colocar antes da eleição de outubro. É isso. Vamos à luta, pressionar os líderes, para pressionar o Vereador Milton Leite, que não é o dono da Câmara. Não é o dono das leis da cidade. Vamos à luta e vamos conseguir aprovar o PIU Leopoldina antes da eleição de outubro.

Abraço! (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Sr. Adauto Durigan. Lembro que esse projeto está, realmente, atrasado. Nós temos dialogado com o pessoal da região, principalmente da Votorantim, que já fez um ajuste nos valores, de 135 milhões de contrapartida para praticamente 170 milhões, usando apenas o INCC, Índice da Construção Civil – e é possível chegar a até mais, porque esse assunto foi tratado em fevereiro. Então, esse valor já é muito mais. Está próximo de 200 milhões, mas eu acho que temos caminho para poder fazer isso.

Para quem não viu o desenho do PIU como um todo, o PIU Leopoldina é um quadrinho no meio. Se alguém puder voltar aqui, depois, e deixar na tela, seria até bom, para ver o tamanho do impacto e o tamanhinho da área do PIU Pinheiros.

Outra coisa: a Ana vai explicar, mas, assim, o senhor, que participou muito da Operação Urbana Água Branca, se lembra de que nós estabelecemos lá, junto à várzea, apenas um subsolo, para que não tivesse contato com o lençol freático. Aqui, também há as áreas que são tratadas dessa mesma forma. A Sra. Ana vai explicar. Não pode chegar a um metro do lençol freático. Então, o senhor tem toda a razão. A cota, aqui, é muito baixa, mas, no projeto, ele prevê esse assunto, também.

Por fim, o último inscrito é o Sr. Xandão, Presidente da Associação dos Moradores.

**O SR. CARLOS ALEXANDRE BERALDO** – Boa noite a todos os moradores da comunidade. Boa noite aos Vereadores e Vereadoras. Quero deixar aqui as minhas condolências ao Vereador da Mesa, reiterando a palavra do Aduino e a sua, agora, também. Acho que a outorga onerosa, quando começamos a discutir o PIU Leopoldina, começou em 70 milhões. Houve uma adequação de valores. Passou para 135. Conforme o debate foi se aprofundando, pode-se chegar até 180, alguma coisa que a Votorantim está à disposição para discutir, mas eu venho reiterar e me juntar à fala do Aduino e de todos os que falaram aqui: por que não se aprova o PIU Leopoldina? Ele já tem um regramento próprio e um recurso próprio. Está muito mais maduro do que todos os PIUs que estão sendo propostos hoje aqui. É o que já estamos participando, no dia 2 de novembro agora faz sete anos que estamos discutindo esse mesmo projeto. As famílias já não aguentam mais as condições de vida que vivemos nas comunidades.

E o que vimos pedir aos Srs. Vereadores, à Bancada Feminista e a todos os que estão aqui é que estudem mais, vamos pressionar essa pessoa que está sentada em cima do nosso projeto. É a única oportunidade de as moradias saírem, que é do PIU Leopoldina, do Arco de Pinheiros.

Outra questão que quero deixar gravado, bem escrito. Caso o PIU Arco de Pinheiros seja aprovado, como já foi dito que artigo 45 garante que todas as estruturações vão ser concluídas dentro do Arco de Pinheiros, o recurso não vai ser mais o mesmo da outorga onerosa da Votorantim – se eu entendi bem, ou então podem tirar essa dúvida para mim.

Vamos disputar com mais 22 favelas das comunidades entre San Remo até Jardim Humaitá. Pelo que vi são 24 favelas, e também estamos incluídos. Se o PIU Leopoldina dançar nessa questão por vingança - uma pessoa está com uma vingança de uma empresa -, o que podemos esperar nos últimos tempos, pessoal: moradia não vai ter para ninguém, porque dentro do Arco de Pinheiros, eles têm que vender primeiro, arrecadar a outorga onerosa para depois ver o que vai fazer de moradia, de viário ou qualquer tipo de obra dentro do projeto. No PIU Leopoldina já está tudo escrito, já tem um recurso próprio, um leilão pré-definido quem é o proponente que vai dar o lance mínimo, lance mínimo. Não é o lance máximo, podendo chegar mais e atender mais pessoas.

Essa era a minha contribuição que eu quero deixar dentro do PIU Arco de Pinheiros e quais são as sugestões, caso o PIU Arco de Pinheiros, que os nobres Vereadores vão dar para essas comunidades. São 1.200 famílias mais o entorno, que está agregado a elas.

E outra dúvida que tenho também é em relação à comunidade do Jardim Humaitá, que foi removida em 2019, complementando a fala da minha amiga de comunidade. São 278 famílias que saíram da caixa "A" "B" e "C" e estão no auxílio aluguel, na fila para receber uma moradia, mas não tem nada escrito ou garantido que elas vão voltar para o perímetro, para onde elas já moravam. Estão construindo mais 900 moradias de interesse social na Major Paladino e lá não se fala que essas moradias são para essas famílias que saíram dali, que seria o justo. Que essas pessoas, que saíram daquela vulnerabilidade, voltem para o seu recinto, onde nasceu, criou e que possam continuar criando seus filhos.

Minha contribuição é essa. Espero que eu esteja vivo ainda para ver a moradia das comunidades sendo construídas. Chave na mão, é chave contra chave.

Obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Xandão. Com a palavra o Sr. Jabs Cres Maia, Diretor de Planejamento Habitacional, que representa a Secretaria de Habitação para que possa responder à Andreza e ao Xandão sobre o problema habitacional.

**O SR. JABS CRES MAIA SANTOS** – Boa tarde. Meu nome é Jabs, sou Diretor de Planejamento da Secretaria de Habitação. Gostaria de começar explicando a questão do programa Pode Entrar.

Antigamente tivemos o programa Minha Casa Minha Vida, um programa revolucionário no país que ajudou muita gente, mas como não existe mais hoje, não existe mais nenhum programa tão grande assim, o Casa Verde e Amarela está crescendo. Já estamos pensando em uma parceria com eles também. Mas o Sr. Prefeito resolveu criar o seu programa Municipal de Habitação, que é o programa Pode Entrar. Esse programa tem uma meta para o ano de 2024 de providenciar 49 mil moradias para as pessoas mais vulneráveis aqui na cidade São Paulo.

Em relação às pessoas que estão no auxílio aluguel, conforme foi dito, o pessoal do Humaitá, o Prefeito Ricardo Nunes tem uma proposta de zerar a fila do auxílio aluguel. Hoje, se não me engano, são 21 mil pessoas no Município de São Paulo que recebem o auxílio aluguel e queremos zerar a fila dessas pessoas e entregar a chave para elas. Como? O programa Pode Estar tem várias modalidades. Temos a modalidade carta de crédito, que será entregue uma carta de crédito para as pessoas, principalmente as que não têm condições de dar uma entrada. Muitas pessoas hoje em dia não têm condições de dar uma entrada, então a Prefeitura disponibilizará essa questão da carta de crédito. Isso é uma modalidade. Outra modalidade é aquisição. Nós vamos comprar prédios prontos já, direto, chegar para a incorporadora e comprar prédios prontos, inteiros, para depois destinar esses prédios para as pessoas, principalmente, que estão no auxílio aluguel.

Também trabalhamos com algumas ONGs, que vocês já conhecem, na verdade são entidades de moradias que estão aí fazendo suas moradias, porque já tem seus terrenos para poder construir para eles, mas o principal que tenho de deixar claro para todos é que o Sr. Prefeito tem essa meta de zerar o auxílio aluguel. Essa é uma meta do Sr. Prefeito e estaremos batalhando para que isso aconteça e através do programa Pode Entrar, através das diversas modalidades que o programa Pode Entrar vai ter, não é só a Prefeitura que vai construir. Porque

se fôssemos só esperar a Prefeitura construir, não íamos conseguir chegar a esse número, por questões físicas mesmo, de tempo, de espaço. Por isso a Prefeitura tem outras modalidades: carta de crédito, aquisição, entidades e, através de todas essas modalidades, vamos chegar a essa meta de 49 mil unidades entregues e, se Deus quiser e tudo der certo, conseguir zerar a fila do auxílio aluguel. A fila do auxílio aluguel será zerada e todos vão conseguir receber a sua moradia.

Última questão em relação à vinculação do local. Na hora que vai decidir as famílias que irão receber aquela unidade habitacional, existe um estudo em relação a onde elas moravam. Claro que isso é um dos critérios, há outros critérios: pessoas idosas que compõem família; pessoas deficientes também ganham mais pontos, mulheres que são chefes de lar também ganham mais pontos. Há vários pontos e daí vão decidindo a prioridade de quem vai receber aquela unidade, naquele local.

E na Ponte dos Remédios, não sei se vocês sabem, mas o Prefeito já está vendo para poder liberar a construção de mais mil unidades ali.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JABS CRES MAIA SANTOS** – Isso. Novecentas e uns quebradinhos, eu não sei o número de cor, por isso eu arredondei para mil. É exatamente esse o número.

São essas as contribuições que eu tinha para falar. Peço para vocês entrarem no Instagram da Sehab, onde poderão acompanhar todas as novidades em relação à política habitacional e todos os programas que estaremos desenvolvendo aqui.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Jabs. Vou passar a palavra para a Ana responder às perguntas e depois fazemos outra rodada.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** – Na questão moradia, só queria complementar. Realmente quem faz a política habitacional é a Secretaria de Habitação. Cabe ao Planejamento prever os recursos e dentro do PIU tem regramento de atendimento da

população remanejada para dentro do próprio PIU. Tem essa condição. Não tem nenhum artigo que fala olha: vai ser atendido em outra área. Tem essa preocupação.

Em relação ao Humaitá, lembro da época do cadastramento da remoção do Humaitá. Foi justamente quando a gente fazia as audiências públicas aqui.

Vou falar sobre as drenagens. Além do polder que está sendo estudado, que é um instrumento, um equipamento que contém a drenagem que está sendo estudado pela Siurb para ser implantado na área da ferrovia, junto à linha do trem, temos o reforço da galeria da Mergenthaler, que é um problema também sério. E nós temos, se vocês repararem, tem uma planta, que está no projeto de lei, que fala em cota ambiental de várzea e de encosta.

Sabemos que estamos numa várzea em que a permeabilidade é muito baixa. Então o que fazemos? Colocamos um fator que aumenta a arborização, que reduz essa quantidade de água que vai chegar no solo e a gente pede mais áreas verdes nos lotes, existe toda essa preocupação. São instrumentos que eles vão somando para rever. Lógico que se precisar uma obra de macrodrenagem caberá aí conversarmos com a Secretaria, com a competência legal para discutir e incorporar.

Sobre prioridade das intervenções é isso, Xandão. O Conselho Gestor, o que você falou do Leopoldina é certíssimo. Tem que aprovar o Leopoldina e aí o PIU Pinheiros entra, porque todas as prioridades que vão ser decididas de intervenção no Arco Pinheiros, o poder público faz um planejamento, apresenta e conversa com o conselho gestor para definir as prioridades. Então, é isso. Aposto na aprovação do Leopoldina e aí depois a gente aprova o Pinheiros.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Ana, apenas uma última pergunta: como é que pode no território de integração que está envolvida a USP, ter coeficiente dois com 28 metros, uma vez que a gente vê da Universidade, é um prédio muito gigante o volume, uma volumetria completamente diferente desse “A” e desse gabarito. Eu não sei se aquilo é apenas ilustrativo, mas parece que essa área é nobre demais para ficar com o coeficiente desse, com esse gabarito.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** – Eu acho que é assim, nós estamos numa oportunidade de construir melhor esse projeto, por isso que nós estamos discutindo aqui, sai um projeto do Executivo, vem, mesmo conversado com a comunidade, nós estamos numa outra fase de conversa. Então, eu falo, nós partimos do equilíbrio do potencial da lei de uso e ocupação do solo, nós partimos de um coeficiente dois, de uma zona de desenvolvimento econômico, que tem gabarito 28. Se a gente quer incentivar a transformação, a gente criou a estratégia do Projeto Estratégico que define um potencial do terreno original, então se eu tenho um terreno de 30 mil eu terei que destinar 30%, esses 30%, o coeficiente vai ser absorvido no terreno remanescente. Fizemos simulação do econômico e o 48 pagava a conta, daria para o empreendedor fechar. Conversamos com o Governo do estado, mas isso nós estamos em discussão. Se houver necessidade de liberar o gabarito, vamos lá, a gente constrói e libera o gabarito. Agora atenção ao potencial licenciado pelo zoneamento porque eu tenho que ter esse equilíbrio.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Nós estamos indo para o encerramento, Vereadora Silvia gostaria de fazer algum comentário?

**A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA** – Só uma pergunta, eu fiquei com uma dúvida sobre a quantidade de habitações, porque você falou, Ana, que tínhamos nessa região nove mil domicílios em favelas e pela projeção são 2.500 unidades de AEL e mais 1.500 novas unidades, o que dá quatro mil unidades, ou seja, veja se eu estou correta, ainda vai ficar sobrando ou faltando cinco mil unidades habitacionais de interesse social. É essa conta? É a primeira questão que eu queria que você sanasse, essa dúvida. Fiquei ouvindo sua exposição e depois vi isso.

Outra coisa, eu queria falar para o Jabs: o Pode Entrar é um projeto que não foi criado só pelo Prefeito, você falou que foi criado pelo Prefeito, não, não foi criado pelo Prefeito, foi criado a partir de um projeto que envolveu movimento de moradia, que envolveu o Conselho de Habitação da Sehab, então foi um projeto que nós Vereadores da Câmara Municipal contribuimos com ele, lutamos para que fosse aprovado, é um projeto da cidade, não é um

projeto do Prefeito. É um projeto de toda a cidade de São Paulo. É só isso.

**A SRA. ANA CARVALHO DE MORAES BARROS** – Vou só responder a Vereadora em relação aos números. Quando falamos nove mil famílias morando em favelas na verdade em unidade de habitação o que acontece: não necessariamente essas nove mil vão ser atendidas, porque muitas vezes você tem um projeto, vamos dizer, na favela São Remo tem um projeto de reurbanização, não é remoção daquela população, ela vai permanecer no local que ela mora com maior qualidade. Esse número que fizemos foi uma estimativa de cálculo em função da arrecadação. Bom vamos arrecadar, em função da cobrança de outorga, 800 milhões de reais, quanto que isso em 30% representaria em construção de novas unidades? A preocupação era: Dá para atender o Humaitá? Dá para atender o pessoal do Alexandre Mackenzie? Dá para atender... não serão todos porque nem todos têm de serem atendidos com unidades novas, são projetos de reurbanização, de melhoria. Tem gente que está no Bolsa Aluguel, que não está ali, está cadastrado, mas não está ali. Então, quem define a política é a Secretaria, como eles serão atendidos. Eu trago os números para mostrar o quanto significa essa arrecadação no atendimento. Se for em unidades novas, se gastarmos esses recursos em urbanização é uma coisa, se formos pensar na cota de solidariedade dos empreendimentos novos, é um adicional. Aí será a Sehab que irá definir essa política de atender, mas temos de trazer um número para vocês imaginarem qual é a grandeza desse percentual de arrecadação para atendimento.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tem a palavra o Vereador Donato.

**O SR. ANTONIO DONATO** – Bem rápido, só para concluirmos aqui, cumprimento a todos pela audiência pública, a paciência de vocês de acompanhar, mas acho que foi bastante rica a explanação da Ana. Digo que firmou mais ainda minha convicção porque se o PIU Arco Pinheiros vai arrecadar 800 milhões em toda essa área e naquele pedacinho vamos arrecadar 200, vamos chegar em 200, porque já valeu a pena a gente ter brigado por isso, crescer 50%, o valor de 135 para 200. Fica mais claro ainda que temos de priorizar o PIU Leopoldina e vamos batalhar por isso na Câmara.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tem a palavra o Vereador Goulart.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Para reforçar também os cumprimentos, parabenizar a Ana, José Armênio, e quem mais do Executivo participou, cumprimentar toda a população e só deixar aqui uma breve mensagem de que nós, os quatro Vereadores que estão aqui presentes, estamos em total apoio, não só a esse projeto, mas com os demais também. É importante a gente deixar claro que foi citado aqui uns projetos que aprovamos, se não me engano, em junho do ano passado, a Operação Urbana Água Branca, que depois de muitas discussões foi aprovado na Câmara. Também tivemos problemas judiciais não só da Água Branca, mas como esse que estamos discutindo agora, diversos outros também estavam parados, então não depende só da vontade do Legislativo, há vários outros fatores.

Só para terem uma ideia, na Operação Urbana Água Branca nós priorizamos também a habitação, se não me engano, o primeiro leilão vai totalmente para habitação, e aumentamos de 22% para 30% da Operação Urbana de tudo que for arrecadado para habitação. Então, tem toda essa prioridade, ouvindo toda a população, tendo essa preocupação dos Vereadores, nós alteramos isso no Legislativo, mas infelizmente é mais uma operação que depois da aprovação em segundo turno na Câmara foi barrada pela Justiça.

Por incrível que pareça a justificativa para estar parado hoje na Justiça essa operação urbana é que não ouve as audiências públicas, são quatro audiências públicas obrigatórias...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Então, só para finalizar a minha fala, depende não só do Legislativo, mas hoje a Justiça barrou por falta de audiência pública, segundo a Justiça, mas por incrível que pareça só dessa Operação Urbana fizemos três audiências públicas, então não foi por falta de discussão e participação popular que essa Operação Urbana hoje está barrada e infelizmente não conseguimos operacionalizar esse projeto.

Então, só para deixar aqui mais a contribuição, parabenizar toda a população que participou e aos que compuseram essa Mesa. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Indago se os nossos convidados têm algum

comentário, não tem. Bom, senhores, não havendo mais oradores inscritos, fica encerrada a presente audiência pública. Convido a todos que tiveram oportunidade pela internet de estarem conosco na Câmara, às 10 horas, para a discussão da primeira audiência pública do PIU Jurubatuba, que pega bem aqui a Vila Andrade e vai até o extremo sul da cidade. É outro formato, mas seria interessante, quem tiver interesse em conhecer, amanhã às 10 horas, também pela internet.

Está encerrada a presente sessão. Tenham todos uma boa noite e muito obrigado pela presença.