



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**  
**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

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

**PRESIDENTE: RUBINHO NUNES**

8ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PL 127/23  
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
DATA: 18 DE ABRIL DE 2023

OBSERVAÇÕES:

- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens
- Suspensão

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Presentes os Vereadores Fabio Riva, Marlon Luz, Rodrigo Goulart, Rubinho Nunes, Sansão Pereira e Silvia da Bancada Feminista. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 11ª audiência pública de 2023, sendo a oitava ao PL 127/2023, PDE, do Executivo, Prefeito Ricardo Nunes. Dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nos termos da previsão de seu artigo 4º.

Informo que esta reunião está sendo transmitida ao vivo através do endereço: [www.saopaulo.sp.org.br/transparencia/auditorios-online/](http://www.saopaulo.sp.org.br/transparencia/auditorios-online/), pelos canais da Câmara Municipal no YouTube e Facebook e pela TV Câmara canal 8.3.

Esta audiência vem sendo publicada desde o dia 3 de abril no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, no dia 7 de abril no jornal *O Estado de S. Paulo* e no dia 11 de abril no jornal *Folha de S. Paulo*.

As inscrições para participação do público foram abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo em 12 de abril, devendo os inscritos pelo *site* participarem de forma *online*. O público presente que desejar se manifestar deve se inscrever com a secretaria da Comissão. Cada inscrito terá até três minutos para se manifestar, na forma regimental.

Excepcionalmente, suspendo os trabalhos da presente audiência pública.

- Suspendos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Rubinho Nunes.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Reabertos os trabalhos da 8ª Audiência Pública sobre o PL 127/2023 PDE, tendo como tema Habitação Social e Política Fundiária.

Foram convidados para esta audiência pública os Srs.: Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, neste ato representado pelo Sr. Guilherme Iseri, Diretor de Divisão Técnica; Alexandre Modonezi de Andrade, Secretário Municipal das Subprefeituras; João Siqueira de Farias, Secretário Municipal de Habitação; Alexsandro Peixe

Campos, Diretor-Presidente da COHAB, neste ato representando pela Sra. Ivete Warigoda, arquiteta; Marina Magro Beringhs Martinez, Procuradora-Geral do Município de São Paulo; Promotor de Justiça Marcos Vinicius Monteiro dos Santos, Promotor de Justiça Secretario do Ministério Público do Estado de São Paulo; Florisvaldo Fiorentino Junior, Defensor Público Geral, da Defensoria Pública Geral, neste ato representado pelo Defensor Público Allan Ramalho Ferreira; Ilza Harumi Tadano, neste ato representando a Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito.

Pergunto aos Srs. Vereadores presentes se algum dos colegas gostaria de fazer uso da palavra na abertura desta audiência. (Pausa) Não havendo Vereadores inscritos, convido o Sr. Guilherme Iseri, Diretor de Divisão Técnica, para que faça a apresentação do Executivo. Muito obrigado mais uma vez pela presença, Guilherme.

Antes, gostaria de informar ao público presente, àqueles que quiserem se manifestar, que a secretaria da Casa, à esquerda, está disponível, neste momento, para as inscrições dos senhores. Obrigado, Guilherme. Registro a presença do Vereador Arselino Tatto.

**O SR. GUILHERME ISERI DE BRITO** – Agradeço novamente à Comissão e à Câmara pela oportunidade de fazer a apresentação do projeto de lei apresentado pelo Executivo.

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

**O SR. GUILHERME ISERI DE BRITO** – Hoje, como o tema de habitação tem um pouco mais de artigos no PL, vou passar um pouco mais rápido pela introdução.

Pode ir mais um? Então, a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico prevê o seu aprimoramento, com a realização de ajustes em dispositivos, para que suas diretrizes e objetivos estratégicos sejam alcançados até 2029. Então, a ideia dessa revisão foi preservar as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor de 2014 e ajustar os dispositivos necessários, para alcançar essas diretrizes. Ela ocorreu de forma participativa, em três etapas sucessivas, possibilitando o necessário aprofundamento das análises técnicas para a elaboração da proposta

de projeto de lei.

Próximo *slide*: Essa é a linha do tempo. Em si, é então com o monitoramento diagnóstico. O monitoramento é uma atividade desempenhada constantemente pela Coordenadoria de Planejamento Urbano. Também está disponível na internet na plataforma, na gestão urbana, todos os dados de monitoramento. E o diagnóstico foi o documento base para a etapa um, que se iniciou em abril de 2022, com os canais de participação das oficinas presenciais, o Participe Mais, e as audiências, as reuniões, que foram sistematizadas e culminaram no relatório do escopo da revisão.

Esse relatório, por sua vez, foi o documento base para a etapa dois, que se iniciou em setembro de 2022, com os canais de participação pelo Participe Mais, formulários *on-line*, formulários físicos nas praças de atendimento das subprefeituras, reuniões com os conselhos municipais, uma agenda indígena e um seminário presencial. Toda essa participação também culminou nos relatórios temáticas e, na minuta prévia do projeto de lei, essa minuta foi o documento base para a etapa três, que se iniciou em janeiro de 2023. Ela ficou disponível lá no *site* do Participe Mais, para comentários, bem como por meio do formulário *on-line*. Também nessa etapa, foram feitas reuniões com os conselhos novamente e audiências públicas presenciais, culminando no projeto de lei encaminhado.

Próximo *slide*: Então, essa etapa três do processo participativo contou com 20 atividades participativas, compreendendo uma consulta pública em meio eletrônico, três audiências públicas e 16 reuniões de conselhos municipais, totalizando 4.388 contribuições, que foram sistematizadas e analisadas pela área técnica de Planurb.

Próximo *slide*: Esse gráfico vai representar então, dos artigos da minuta, aqueles que tiveram mais destaque e mais comentários, com destaque para os temas do artigo quinze: áreas não computáveis nos eixos, o artigo 24, da quota solidariedade e os anexos um e dois das alterações nos fatores social e de planejamento.

Próximo *slide*. Esse gráfico já sintetiza a quantidade de contribuições recebidas para os dez subtemas com mais contribuições. Todas as contribuições que foram recebidas, durante

a etapa três, foram classificadas ou por meio dos artigos ou por subtemas, e os subtemas que se destacaram foram as áreas verdes, o quadro sete, os eixos de estruturação da transformação urbana, o sistema municipal de planejamento em instâncias de participação social e instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana.

Próximo *slide*: Então, o projeto de lei da revisão intermediária é resultado da combinação entre as contribuições da população no processo participativo e a avaliação técnica e jurídica pelas equipes de SMU e interlocução com os demais setores da Administração Pública Municipal. Possui 75 artigos e é dividido em doze capítulos, que eu vou apresentar a seguir, os temas principalmente pertinentes ao tema de hoje, que é habitação. E à direita, há um gráfico que mostra um pouco o adensamento de todo esse processo participativo, e que, a cada etapa, a gente consegue condensar tudo o que está sendo produzido, até que foi gerado o projeto de lei, que foi encaminhado.

Só queria destacar, nesse *slide*, a interlocução com os demais setores da Administração Pública. Estão registrados em diversos CEIs também. A gente está fazendo esse processo de concluir esses últimos registros, todo o trabalho que foi desenvolvido com as diversas secretarias, inclusive com a Secretaria de Habitação.

Então, muitas das propostas que eu vou apresentar hoje, que estão contidas no projeto de lei, vieram de um trabalho em conjunto com a Secretaria da Habitação e muitas delas são até operacionais.

Começando com o tema de Habitação de Interesse Social, HIS, houve a definição de Habitação de Interesse Social e habitação de mercado popular, como tipologias habitacionais com regime jurídico próprio. Indica que os Promotores de HIS são aqueles que fazem adesão a esse regime jurídico, previsto para essas tipologias.

A gente também replicou as definições do Quadro 1, sobre HIS, e aprimorou as definições de HMP, com a regulamentação sobre a destinação de acordo com o número de salários mínimos, que já estava previsto no texto da lei, e da renda familiar mensal, isso, e do número de salários-mínimos per capita. Então HIS 1 é de até três salários mínimos de renda

familiar mensal, ou até meio salário mínimo per capita; HIS -2 é acima de 3 até 6 salários mínimos de renda familiar mensal, ou até um salário-mínimo per capita; e HMP é de 6 a dez salários mínimos de renda familiar, ou um e meio *per capita*. Pode passar para o seguinte.

Também aperfeiçoa as disposições sobre Indicação de Demanda de HIS e conceitua adesão ao regime jurídico de HIS, o JMP, que é, então, a adesão significa a utilização de benefícios urbanísticos e fiscais para o licenciamento de HIS e HMP, com os descontos no pagamento de outorga; o atendimento permanente às faixas de renda, que as tipologias de HIS e HMP devem ser destinadas; e a prestação de contas permanente ao Poder Público sobre a destinação correta de HIS e HMP.

Caracteriza o atendimento permanente no regime jurídico a gravação da tipologia, de forma obrigatória, da matrícula do imóvel e alienação exclusiva para as faixas de renda definidas para HIS e HMP. Indica sanções para promotores e terceiros adquirentes pela quebra das obrigações previstas no regime jurídico. Então procurando a manutenção dessa destinação as categorias de HIS e HMP.

As sanções para os promotores são pagamento integral dos benefícios urbanísticos e fiscais, além de multa; e para terceiros adquirentes, pagamento dos benefícios urbanísticos e fiscais, além de multa cobrada de forma proporcional à fração do imóvel; lembrando que esses imóveis de HIS e HMP podem ser revendidos diversas vezes, por isso que é permanente essa necessidade de controle da destinação.

Próximo, por favor. Também autoriza o Poder Público a utilizar-se de medidas processuais análogas à comercialização indevida, de acordo com o direito de preempção, remetendo a sanções previstas no artigo 107 do PDE, ou seja, o poder de anular a comercialização ou emitir-se na posse do imóvel; e, por último, autoriza o Poder Público a realizar acordo com o serviço registrário imobiliário para recepção de informações de comercialização de imóveis que contenham registro de HIS e HMP na matrícula e que aderiram ao regime jurídico caracterizado anteriormente.

Seguinte. Retomando um pouco o tema da ZEIS, que foi o tema de uma das últimas

audiências, trouxe, novamente, o artigo 48, tentando melhor um pouco o slide que tínhamos apresentado, para tentar aprimorar o entendimento de todos.

Todas as ZEIS 1 e ZEIS 3 ocupadas por população de baixa renda ainda terão de constituir Conselho Gestor de ZEIS antes da intervenção, conforme o *caput* do tal artigo 48, que não sofreu alteração.

A proposta do PL é a elaboração de decreto para garantir que haja regulamentação clara e padronizada para os conselhos gestores de ZEIS. Essa é uma proposta, inclusive, que veio direto na Secretaria de Habitação, procurando a melhor sinalização desses conselhos gestores.

Então o decreto para garantir que haja regulamentações claras e padronizadas para intervenções que impactem o perímetro das ZEIS e a comunidade. Por exemplo, evitando que tenha de se criar um Conselho Gestor para instalação de um poste, mas qualquer abertura de rua ou qualquer intervenção que vier a afetar a comunidade ali dentro tem de ter o Conselho Gestor.

Prever a instalação de Conselho Gestor de ZEIS e intervenção de outras Pastas que demandem sua abertura para Sehab. Então, garantir que todas as pastas, todas as secretarias que vão intervir em áreas de ZEIS, em áreas de ocupações, sejam obrigadas também a conversar com Sehab para a instalação desses conselhos gestores. E, por último, regras de eleição, composição paritária e funcionamento – periodicidade e registro – dos conselhos gestores de ZEIS, que é mais operacional.

Próximo. Ainda no tema de ZEIS. A unificação dos planos de urbanização de ZEIS 1 e dos planos de intervenção de ZEIS 3 com um plano de ação integrada, e ele prevê a possibilidade de ação integrada, em ZEIS 1 ou ZEIS 3 abranger zonas distintas, desde que sejam ocupadas por assentamentos precários no mesmo contexto urbano, ou preveja atendimento das famílias moradoras das ZEIS.

Próximo. Aumento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo em 50% para licenciamento de empreendimentos em ZEIS, para ZEIS 2 e ZEIS 5, aplicados em quadras

totalmente contidas nas áreas de influências dos Eixos de Transporte Público Coletivo, excluindo casos de sobreposição com áreas de preservação cultural ou ambiental.

Então, os empreendimentos em EZEIS localizados em ZEIS 2 e 5 que estão dentro dessa área de influência do transporte público poderão ter a majoração do 50% do CA. Isso é para se equiparar com uma política já existente que a majoração em 50% para a produção de empreendimento em HIS em qualquer zona da cidade ou de 25% para empreendimento de HMP.

Condiciona que ZEIS 5 usufruam do incentivo a partir do licenciamento de, no mínimo, 20% da Área Construída Total destinada a HIS-1 e define que Lei Específica irá definir os perímetros de ZEIS passíveis de aplicação do incentivo.

Próximo. Da Cota de Solidariedade, que foi um dos temas mais comentados: aumenta o percentual aplicado ao valor total do terreno para depósito ao Fundurb e para definição de valor mínimo do terreno a ser doado, passando de 10% para 20% nas duas modalidades e prevê modalidade associativa para produção de HIS em outro terreno e para doação de terreno, com regulamentação a ser definida em decreto, procurando mais aplicação da Cota de Solidariedade para produção de HIS.

Próximo. Das Operações Urbanas Consorciadas. Prevê elaboração de Plano de Reassentamento por Sehab, e a alteração de 25% para 30% no percentual mínimo de aplicação dos recursos arrecadados para Habitação de Interesse Social de forma prioritária dentro do Programa de Intervenções preferencialmente para aquisição de glebas e lotes, ação de urbanização e regularização fundiária.

Uma alteração parecida na AIU – Áreas de Intervenção Urbana: uma majoração de 25% para 30%.

Próximo. Houve uma remissão à legislação municipal específica sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, inclusive para orientar a incidência dos instrumentos relacionados. Essa legislação está promulgada desde o PDE e, então, é uma atualização do Plano.

O próximo, chegando ao final, é o Anexo I-Quadro 5. Houve a alteração na



modulação de interesse social (Fs) de unidades habitacionais, com área menor do que 30% para 1,0, e unidades com áreas entre 30 e 70m<sup>2</sup> para 0,8, procurando-se incentivar a produção dessas unidades de tamanho médio.

Próximo. Essa atualização do Quadro I tem a ver com as atualizações das definições de HIS e HMP e de Promotores de Habitação de Interesse Social, que foram passadas para o texto da lei.

É isso. Agradeço novamente e peço desculpas se me alonguei um pouco, mas é um tema mais complexo.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Guilherme. Agradeço a explanação.

Registro e agradeço a presença em plenário do Vereador Manoel Del Rio e, virtualmente, dos Vereadores Rodolfo Despachante, Marlon Luz e Sansão Pereira.

Convido o Dr. Allan Ramalho Ferreira, Defensor Público, para fazer suas considerações.

**O SR. ALLAN RAMALHO FERREIRA** – Novamente agradeço o convite à Defensoria Pública e eu estou aqui representando o Defensor Público-Geral. Saúdo os nobres Vereadores e Vereadoras e o público presente.

Na última intervenção, a Defensoria Pública trouxe algumas preocupações quanto aos limites da intervenção intermediária, basicamente quanto aos limites formais; ou seja, qual é o ciclo participativo, qual é a participação popular e o exercício do direito à cidade, que é necessário para que os Parlamentares, Sras. e Srs. Vereadores, levem a cabo a revisão intermediária. Lembrando novamente que o Plano Diretor é uma lei muito especial e específica, porque ela não depende apenas da vontade e da energia democrática que vem dos mandatos dos Srs. Vereadores e Vereadoras, mas pressupõe estes encontros, que é a participação popular.

Além do aspecto formal, também existe uma vinculação da Revisão Intermediária com as diretrizes, os princípios e os objetivos estratégicos do Plano Diretor e também uma

vedação a retrocessos na Revisão Intermediária, notadamente no que toca às políticas habitacionais inclusivas, ou seja, à promoção do direito à moradia, especialmente à população de baixa renda.

No que tange ao recorte desta audiência pública, a política urbana, a Habitação de Interesse Social e a política fundiária, o que se verifica desde a aprovação do Plano Diretor, em 2014, também diante da pandemia da Covid-19, é a política habitacional inclusiva no âmbito municipal. O direito à moradia é um direito fundamental previsto na Constituição e pressupõe deveres protetivos. A Constituição traz um dever importante que é a promoção de programas de moradia popular e de melhoramento das condições habitacionais.

Além disso, o direito à moradia também serve como um princípio de interpretação do ordenamento jurídico e traz esse desafio de conectar - que é esse o desafio dos senhores e das senhoras - a política habitacional com a política urbana nesse ensejo da revisão do Plano Diretor.

Mas, de toda forma, o direito à moradia também é um direito humano e pressupõe um dever do estado de implementação progressiva, ou seja, o dever de adotar medidas que progressivamente contemplem esse direito. O Plano Diretor é uma importante medida legislativa nesse sentido, porque o Plano Diretor traz instrumentos muito importantes para o estímulo à produção de Habitação de Interesse Social, mas também instrumentos de melhoria das condições habitacionais, urbanísticas, ambientais e de segurança das moradias associando a segurança jurídica da posse, que é o que a gente chama de regularização fundiária plena.

Nesse sentido, parece-nos que o projeto apresentado pelo Município traz propostas pontuais e pouco transformadoras. Resumindo: adequação conceitual e tipológica da HIS; a readequação da faixa de renda um e dois; uma mudança ali no regime jurídico de produção privada da HIS; e algumas modificações com medidas na cota de solidariedade.

Além disso, a Defensoria Pública, na nota técnica que apresentou, apresentou um resumo das contribuições que foram angariadas durante as audiências públicas antes do projeto de revisão intermediária chegar a esta Casa. Parece-nos que muitas propostas que são reiteradas ali foram desconsideradas no projeto, notadamente aquelas que falam bastante da

política de regularização fundiária do Município que também é tema desta audiência.

Então, eu remeto a V.Exas., caso tenham interesse, analisar a nota técnica da Defensoria que nós fazemos ali um bom inventário.

Não poderia também deixar de tocar, embora não seja objeto do PL que estão discutindo nesta oportunidade, trazer breves considerações sobre a proposta alteradora do Fundurb. Lembrando que o Fundurb é um fundo alimentado da contrapartida oriunda da outorga onerosa do potencial construtivo adicional. Ele é um instrumento de justiça urbana porque ele, por meio de grandes empreendimentos e grandes projetos da cidade, permite recolher verbas ali para beneficiar o outro extremo da classe social que seria a população de baixa renda.

O Plano Diretor traz algumas prioridades do Fundurb. A principal delas é a promoção de programas e projetos de Habitação de Interesse Social, incluindo tanto as HIS propriamente ditas, mas também a Reurb, notadamente a Reurb-S, e a Constituição de um Parque Habitacional Público para a promoção de programa de locação social. Além disso, traz ali na estruturação urbana: infraestrutura, drenagem, saneamento, investimento em parques lineares, melhorias vias estruturais ou de transporte público. A proposta pretende incluir a pavimentação e o recapeamento. Veja, não há uma oposição entre moradia, pavimentação e recapeamento. Esse não é o debate. O debate é a prioridade das verbas destinadas do Fundurb e que tem uma prioridade, uma finalidade muito própria dele.

Lembrando que também não é só essa discussão. Pelo regime jurídico atual do Fundurb, 30% das verbas são destinadas a projetos de Habitação de Interesse Social. Caso essas verbas não sejam utilizadas no prazo de um ano, elas ficam retidas no fundo. Caso não sejam utilizadas depois desse um ano, elas podem servir como subsídio para outros programas estaduais e federais.

Uma proposta também do PL 115 é retirar essa trava, essa neutralização da utilização do fundo para os programas de Habitação de Interesse Social, permitindo que o Conselho Gestor dê outras destinações.

Então, isso também é um objeto de grande preocupação da Defensoria Pública.

Também apresentamos essas preocupações, principalmente, por quê? Especialmente o PL 115, está sendo feito ao largo da Revisão do Plano Diretor, sem um ciclo participativo robusto. Acho que na data de hoje V.Exas. pactuaram que serão realizadas audiências públicas, que serão muito importantes, mas o fato é que não houve audiências públicas prévias tal como houve nesse PL, que é a Revisão Intermediária do Plano Diretor.

Nós não temos estudos diagnósticos ou prognósticos sobre o impacto dessa alteração sobre o Fundurb, sobre outras finalidades que ele tem. Uma questão importante, o Tribunal de Justiça já declarou inconstitucional uma outra lei com o mesmo objeto, a ADI 217218833, de 2021. Nós temos uma violação da diretriz do PDE, que é de incentivo à produção de habitação de interesse social e no entender da Defensoria Pública não deixa de ser um retrocesso social quanto à implementação da política habitacional para a população de baixa renda, além de um desvirtuamento do próprio instrumento da outorga onerosa como instrumento de justiça urbana.

Então, também gostaria de aproveitar essa oportunidade para trazer essas preocupações da Defensoria Pública e solicitar que os Vereadores e Vereadoras também levem em consideração essas preocupações na votação do projeto de lei 115/2023, agradecendo novamente pela palavra e pela oportunidade, me despeço colocando a Defensoria Pública à disposição para o debate.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Dr. Allan.

Passemos aos inscritos pelo *chat*, lembrando aos presentes que se alguém quiser fazer a inscrição para apresentar suas considerações, com a nossa secretaria aqui à esquerda.

Convido o Sr. Avedis Markossian, da Associação de Moradores do Pacaembu. O Sr. Avedis se encontra *on-line*? Não está presente? Está ausente.

Passemos aos inscritos presenciais, Sr. Fernando Dainese, Presidente do Instituto de Mídias Avançadas, lembrando que o prazo regimental para uso da palavra é estritamente três minutos. Indago à assessoria se é possível colocar o cronometro? Sim. Será disponibilizado um

cronometro no telão, se algum dos presentes quiser fazer uso da palavra, pode acompanhar.

Tem a palavra o Sr. Fernando Dainese.

**O SR. FERNANDO DAINESE** – Obrigado, quero agradecer à Mesa Diretora, vim trazer mais uma vez uma explicação sobre as premissas pelas quais o Plano Diretor foi feito lá em 2014, pelo ex-Prefeito de São Paulo e atual Ministro da Economia Fernando Haddad.

Só lembrar uma coisa antes disso, falar para todos os senhores que assim como o Defensor Público disse, essa revisão que estão fazendo agora não revisa nada. Isso aqui é a mesma coisa que tinha antes no mesmo Plano Diretor. A mesma coisa. Então, para entendermos direitinho o que está sendo feito aqui em termos de Plano Diretor e como precisamos revogar um monte de regras que existem, para fazer com que as pessoas dentro da cidade de São Paulo tenham sim direito à moradia, a construir e edificar suas vidas através disso.

Então, aqui temos uma das premissas: aperfeiçoar as regras de construção na Cidade priorizando sempre a dimensão social. Mas na prática, se vocês lerem as 680, 690 páginas do Plano Diretor, vocês vão ver que há tantos entraves para construção na Cidade, que o preço da moradia fica um absurdo, impossibilitando assim as pessoas de comprar. Então, o que isso faz, prestem bem atenção, no Centro da cidade de São Paulo você não pode construir, você não pode reformar e aí você não pode também construir prédios mais altos. Isso faz com que as pessoas tenham que ir morar cada vez mais longe do Centro, demorando uma hora, duas horas para chegarem nos seus trabalhos. E isso faz com que as pessoas tenham que ir morar cada vez mais longe do Centro, demorando uma hora, duas horas, para chegar nos seus trabalhos.

Isso faz com que, de novo, um problema causado pela Prefeitura e pela Câmara Municipal, tenha que ser resolvido novamente pelos poderes constituídos da cidade de São Paulo, fazendo com que gere máfia de transportes, que os senhores já sabem que existe, e um monte de outras máfias que a gente conhece na cidade de São Paulo.

Então, o problema é gravíssimo. A gente precisa revogar um monte dessas regras que existem no Plano Diretor, quando na verdade a gente vê que estão fazendo uma mudança

de parâmetro: “Não, de 0,7 passou para 0,6; de 1 passou para 1,1. E isso não resolve nada, essas regras precisam ser retiradas, as pessoas têm que ter o direito a comprar. O direito à moradia, o direito à propriedade privada é o direito que a pessoa tem de comprar, de construir, de poder fazer o uso da propriedade privada como quiser.

É lógico, limitação de altura, por exemplo, como está no Plano Diretor, precisa haver em área de aeroporto, porque você não quer um avião batendo num prédio. Agora, na cidade inteira? Por que raios a gente tem que diminuir a altura dos prédios na cidade de São Paulo? “Eu acho que prédios altos são feios, então basicamente vamos diminuir a altura deles”. Essa é a justificativa, não tem justificativa para isso, é só para ficar bonitinho no documento, no papelzinho que eles escrevem. Então, a gente precisa fazer uma pressão para que sejam revogadas essas regras que dificultam o acesso à moradia na cidade de São Paulo.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Sr. Fernando.

Tem a palavra o Sr. Rogério Alves, assessor parlamentar do Vereador Sansão Pereira.

**O SR. ROGÉRIO ALVES** – Srs. Vereadores, Sr. Presidente, eu queria chamar a atenção para um caso bem específico que está sendo relevado em todas as discussões de habitação, que é a autoconstrução. Mais da metade de São Paulo é feita de autoconstrução, os números são absurdos, gigantes, em relação a isso; e existe uma lei já de 2008, Lei Federal 11.888, que fala do tema de assistência técnica. É uma lei que cria a assistência técnica para quem ganha de zero a três salários-mínimos e ela não está sendo estudada, não está sendo incorporada, não há nada sobre isso em nenhuma legislação.

Também existe uma lei municipal falando do tema, mas elas não dizem exatamente quem está pagando essa conta, quem poderia pagar essa conta e onde se poderia trabalhar com isso. Se a gente lembrar da construção toda da cidade de São Paulo, esse número gigante de autoconstrução deveria ter um dispositivo incorporado no Plano Diretor pelo menos para citar esse valor, para ele poder ser incorporado na Lei de Diretrizes Orçamentárias do Município.

Portanto, eu queria fazer esse apelo a vocês para a gente colocar como item a ser incorporado no Plano Diretor, um artigo específico de assistência técnica em relação à Lei 11.888 de 2008.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Sr. Rogério.

Tem a palavra a Sra. Mara Souza, da UMM – União dos Movimentos de Moradia.

**A SRA. MARA SOUZA** – Boa noite, pessoal.

No ano passado, foi aprovado um projeto sobre a regularização fundiária nesta Casa. Se eu não me engano, é o projeto 612 ou alguma coisa do tipo. Porém, o que precisa ser feito, além de só ser aprovado, para ser colocado em prática? Sabemos que falta de dinheiro não é, que a Casa está com mais dinheiro do que alguns bancos por aí.

Então, o que é necessário – o Dr. Alan está aqui, pode até me ajudar – para colocar em prática, de fato, as regularizações fundiárias nas comunidades, nos bairros, que já existem há mais 50 anos, muitos deles.

E outra coisa que é para se discutir também: depois de uma comunidade ser regularizada, por que se demora tanto para sair essa matrícula do cartório?

Quantos cartórios a Prefeitura acessa em São Paulo que fornecem essa matrícula de posse para aqueles moradores que receberam o título de posse, porque é uma demora enorme. Eu conheço várias comunidades... inclusive, a minha, que foi regularizada em 2017, até hoje, já foi no Diário Oficial a matrícula do cartório, porém, até hoje, nada. Até hoje não saiu. Todo mundo pergunta: “E aí?” Parece que é uma balela, de fato, essas coisas.

Eu não vou estourar o meu tempo. Até eu fui muito rápida hoje. Como eu venho a todas as audiências, praticamente, e falo em todas, eu não vou ocupar os meus três minutos.

Mas eu quero pautar muito esse caso da regularização fundiária, principalmente nos cartórios. Eu queria que vocês contratassem mais cartórios, porque não é falta de dinheiro. E o que acontece de fato nos cartórios, que não saem essas matrículas?

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Sra. Mara.

Convido o Sr. Anderson Kazuo Nakano, da Unifesp.

**O. Sr. ANDERSON KAZUO NAKANO** – Boa tarde a todas e a todos.

Quero saudar a Mesa também.

Acho que esta audiência de hoje trata de uma questão-chave em qualquer cidade do mundo e do Brasil, que é a questão fundiária relacionada à questão habitacional.

Eu queria fazer eco às palavras do Defensor Público em relação a esses projetos de lei que estão alterando o Plano Diretor, como esse PL 115, que altera a destinação dos recursos do Fundurb, e que estão sendo discutidos e votados paralelamente a essa revisão.

Eu não vejo sentido em discutirmos o processo de revisão do Plano Diretor, e assuntos que alteram o Plano Diretor estarem sendo discutido fora desse processo. Isso não é caso isolado, porque sabemos que há outros projetos de lei que também tratam do planejamento e da gestão urbana da cidade, alteram o Plano Diretor e também estão sendo discutidos na paralela. E é importante deixar isso bem claro, dizer que isso está errado, não é assim que se faz.

Sobre esse tema das ZEIS, da habitação de interesse social e da questão do acesso à terra, o Plano Diretor de 2014 estabeleceu mais de mil áreas demarcadas com as cinco categorias de zonas especiais de interesse especial, com todo os regramentos e tudo o mais.

Agora eu pergunto: quais dessas zonas especiais de interesse social saíram do papel? Qual delas foi colocada em prática? Nenhuma, praticamente. Essa é a nossa discussão-chave, esse é o ponto em que essa revisão deveria aprofundar.

O que está bloqueando a implementação das ZEIS nesta cidade, um instrumento instituído desde 2002?

E é importante que coloquemos essas ZEIS em prática, porque a ZEIS 1 trata das moradias em favelas e loteamentos, que estão se verticalizando, estão se adensando, estão se precarizando, estão se tornando mais insalubres – temos verdadeiras epidemias de tuberculose nessas áreas. Tem o problema da regularização fundiária, que está durando 30-40 anos. Então, a ZEIS é muito estratégica, porque toca nesse assunto e também no assunto das áreas de risco,



muitas das quais estão em ZEIS 1. Daí a importância de se colocar em prática a ZEIS 1.

A ZEIS 2, demarcadas em áreas vazias, é fundamental para ofertarmos mais moradia para a população de baixa renda, principalmente para a população em situação de rua. E temos, na iminência, a implementação do novo programa *Minha Casa, Minha Vida*; que dá certo se os municípios fizeram a lição de casa e implementem uma política de terra junto com uma política de acesso à moradia.

Então, precisamos aprofundar mecanismos para colocar essas ZEISs em prática.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Para concluir, Sr. Kazuo.

**O SR. ANDERSON KAZUO NAKANO** – E o tempo acabou, teria que discutir também a implementação das ZEISs 3, 4 e 5, que são estratégicas e importantíssimas. Eu acho que mais do que alterar minúcias, a gente tem que tirar essas ZEISs do papel, porque elas estão dormindo lá.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Agradeço, Sr. Kazuo. Apenas para aproveitar e fazer um esclarecimento à indagação que o senhor trouxe, existem sim tramitando na Casa diversos projetos que versam sobre planejamento urbano.

Esta comissão tem solicitado e requerido ao Executivo diariamente que seja enviado o zoneamento, por entender que ele é complementar ao Plano Diretor, mas infelizmente até agora o Executivo não atendeu a insistente e quantidade de demandas que nós temos enviado a ele. A questão é que tais projetos não podem tramitar em conjunto, em um único texto, por causa da especificidade.

Então se de uma forma temos a revisão do Plano Diretor, que está sendo discutido agora, outros temas, como os PIUs, têm que ser discutidos justamente em projetos específicos por conta da liturgia da norma que deve ser seguida pela Casa; do contrário, estaríamos sobrepondo uma norma à outra e incorrendo em inconstitucionalidade.

Convido o Sr. Adriano Araújo da Silva, assessor do Vereador Alessandro Guedes, para que faça uso da palavra.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Não é obrigada a tramitação. Ela faz porque é importante. É obrigado que sejam projetos separados, não no mesmo.

Passo a palavra ao Sr. Adriano.

**O SR. ADRIANO ARAÚJO DA SILVA** – Boa noite a todos, aos nobres Vereadores, à Mesa, às companheiras de luta, do movimento de moradia.

Uma audiência pública sobre a revisão do Plano Diretor que trata de assuntos importantes, como a questão da moradia, a gente vê o plenário da Câmara poderia estar muito mais cheio e eu tenho acompanhado as audiências públicas que estão acontecendo sobre o orçamento cidadão também e sempre esvaziado. O que está acontecendo que as audiências públicas estão esvaziadas? É de interesse de todos, habitação social, e a gente vê o plenário esvaziado. Será que é por conta do horário ou é por que o Poder Público não está investindo e chamando a população para discutir essa revisão do Plano Diretor de habitação social?

E como falou o orador que me antecedeu, faz a revisão, tem o Plano Diretor, chama-se novamente para revisar o que está acontecendo e não sai do papel. Não sai do papel. Desde 2014, não sai do papel. A população esperando a sua unidade habitacional que saia do papel e não sai. Quer dizer, a gente fica sempre patinando e patinando. E a sociedade não comparece – eu não sei o que está acontecendo. As audiências públicas estão esvaziadas.

Eu acho que precisa ver o que está acontecendo, e que o desenvolvimento chegue nas periferias, que chegue nos bairros mais periféricos, porque se não chegar, também não adianta discutir aqui na Casa e não sair do papel.

Eu acho que este plenário tinha que estar lotado. Tem tantos movimentos sociais de moradia, era para estar lotado aqui discutindo. Isso é importantíssimo. Famílias, tem mais de 12 mil famílias esperando sua moradia, no auxílio aluguel, desde 2011 de 400 reais, que não paga aluguel em lugar nenhum na cidade de São Paulo. E essas moradias de interesse social não saem do papel.

É isso.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Sr. Adriano.

Não havendo mais inscritos, passo a palavra aos Vereadores, iniciando pelo Vereador Manoel Del Rio. Vereador, o senhor tem a palavra.

**O SR. MANOEL DEL RIO** – Obrigado, Sr. Presidente. Esta discussão do Plano Diretor é uma grande oportunidade de corrigir rumos, de corrigir diretrizes e para isso precisa refletir sobre todos os pontos necessários. Eu faço parte também da Comissão de Saúde e da Comissão dos Idosos, e queria trazer aqui uma contribuição em relação às ZEISs. Nós temos dados de que as ZEISs foram utilizadas até 2014, foram feitas moradias nas ZEISs, mas, de 2014, para cá, praticamente não se construiu quase nada na ZEISs. Eu acho que vai naquilo que falou quem me antecedeu, ou seja, que não tinham produzido unidades habitacionais nessas regiões.

Eu só queria reafirmar que é muito importante o planejamento das ZEISs não só para moradia. Faço parte da Comissão de Saúde, vemos lá que existem várias regiões que precisam de terra para fazer unidades de saúde, mas não tem terra. Há necessidade de desapropriar e buscar outras saídas. Seria importante que as leis contemplassem também, além da moradia, a questão de outros serviços públicos.

O que os idosos nos trazem? Em muitas regiões eles não têm sequer uma praça próxima de sua casa para sair. As ZEISs deveriam ter um planejamento mais amplo, além de assegurar a moradia em áreas de terras boas na cidade, também que reservassem áreas para outros equipamentos públicos necessários, como saúde, praças, o verde, o esporte.

É muito importante a questão das ZEISs porque elas são a diretriz principal no caso de se pensar uma cidade do futuro, com as diversas necessidades de onde mora a população.

Na regularização fundiária é necessário que no Plano Diretor se tire uma diretriz de aprofundar e avançar rapidamente nessa questão. Nós conhecemos regiões que não têm CEP, em outras, a população está num bairro praticamente consolidado, como o caso do Palanque, em São Mateus, entretanto o ônibus para três quilômetros distante.

É um bairro que não pode receber asfalto, o ônibus não pode ir para lá porque a área não está regularizada. As famílias contam que têm de usar dois pares de sapatos, um para

chegar até o ônibus e outro depois, porque fica cheio de barro quando chove.

Então a regularização fundiária precisaria ganhar um impulso, porque está paralisada, está travada. Importante agilizar para poder regularizar essas regiões.

Eu até acrescentaria que a regularização fundiária é um processo lento. Lamentavelmente, eu observei em algumas áreas que estão privatizando, colocando algumas empresas para fazer a regularização, quando isso é coisa de serviço público, não de empresa.

Mas a regularização fundiária anda lenta, por isso as famílias sofrem muito. Nós estivemos em algumas ruas, são centenas delas, um exemplo é a Rua dos Eucaliptos que não se pode asfaltar porque não está regularizada. O pessoal mora na Sul, não pode por asfalto, nem borra, porque não está regularizado. Eu recomendo que deveria ter uma diretriz emergencial onde, por exemplo, houver bairro consolidado, mas não regularizado, que ele possa ser asfaltado para que as pessoas tenham CEP e assim por diante.

Então na regularização fundiária, além de agilizar, teria de abrir um leque para essas áreas que estão consolidadas, entretanto, estão precárias e a

Para concluir, eu acho que a cidade tem um grande desafio, que são o estoque de imóveis vazios sem função social. O Plano Diretor tem de ter uma diretriz para esse estoque de propriedades sem função social. Para termos uma noção, São Paulo ocupa 1.522 quilômetros quadrados. Tem uma densidade demográfica de oito mil habitantes por quilômetro quadrado. É claro que há regiões que têm mais e há regiões que têm menos, mas, se São Paulo fosse adensado como é Barcelona, por exemplo, São Paulo poderia estar em 750 quilômetros quadrados. Então, o Plano Diretor não pode ignorar esse estoque de propriedades abandonadas, sejam prédios, sejam imóveis abandonados, sejam terrenos abandonados, sem função social. Teria de haver uma diretriz para a questão dos imóveis abandonados.

No mais, quero dizer que nós estamos vivendo uma grande oportunidade e o Plano Diretor pode ajudar nisso. A grande oportunidade é de que nós possamos casar o programa habitacional do município, o Pode Entrar, com o Minha Casa Minha Vida e com o Casa Paulistana. Poderíamos fazer muita moradia e resolver o problema das áreas de risco. Poderiam

ser produzidos muitos equipamentos públicos, como, por exemplo, na área da saúde, trazendo mais UPAs para São Paulo. Então, nós temos uma grande oportunidade. O município vive uma grande oportunidade, porque está com as finanças em dia. Está bem com as finanças e tem a potencialidade de somar com os outros entes federados para poder resolver o problema da população de São Paulo o mais rápido possível.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Vereador Manoel Del Rio.

Antes de passar a palavra, até ponderando o que o Sr. Adriano falou, concordo muito com as ponderações que o senhor e o Vereador Alessandro Guedes trouxeram. É uma preocupação da Comissão que haja uma integração maior, uma participação maior das pessoas, até porque este é o grande objetivo das audiências públicas: que as pessoas venham até aqui e tragam seus comentários.

A Câmara de São Paulo tem divulgado – e muito – as audiências. Eu tenho utilizado as minhas redes sociais para divulgar. Em todo canal de mídia a que temos acesso também divulgamos, mas, até para complementar, a Vereadora Silvia da Bancada Feminista trouxe uma sugestão que me pareceu bastante razoável, que é justamente o fornecimento de transporte gratuito para que as pessoas possam participar das audiências. Vendo a necessidade e a urgência da boa demanda que a Vereadora trouxe, nós convocamos a reunião extraordinária da Comissão para a próxima quinta-feira, às 16h30, antes da audiência pública que vai ser realizada, a fim de votar o requerimento da SPTrans, para que ela disponibilize esse transporte. Nosso objetivo é que as pessoas participem e criar meios para facilitar a participação. (Palmas)

Passo, agora, a palavra ao Vereador Rodrigo Goulart.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Presidente, quero cumprimentar essa presidência e a presidência da Casa e falar da importância dessa participação democrática nas decisões da Comissão. Em todas as audiências vou fazer o uso da palavra e comentar sobre o assunto, mas o resultado disso é que há mais um atendimento à demanda feita tanto pela Bancada do PT como pela Bancada do PSOL. Então, isso mostra a participação democrática que temos nas

decisões desta Comissão.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Vereador.

Passo, agora, a palavra à Vereadora Silvia da Bancada Feminista.

**A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA** – Boa tarde a todos, a todas e a todes.

Quero cumprimentar, especialmente, as pessoas que são militantes da UMM, a União de Moradia, que sempre estão conosco nos movimentos, nos atos, nas reivindicações, e dizer que São Paulo tem um déficit habitacional de 369 mil moradias. Fora as 740 mil moradias que estão em lugares irregulares. Em ocupações irregulares. Nós precisamos construir moradias, e ao mesmo tempo tratar da regularização fundiária.

Essas são as duas grandes tarefas que a cidade de São Paulo tem, na verdade, uma dívida que a cidade de São Paulo tem com a população. Com a população que trabalha duro e que não consegue adquirir uma moradia popular porque é impossível. O valor das moradias não dá para o bolso do trabalhador. Se não tiver subsídio público é impossível para um trabalhador que ganha um salário mínimo comprar um imóvel. É impossível.

Por conta disso, nos últimos anos como que o povo pobre trabalhador fez para comprar sua moradia? O programa que mais entregou moradia popular em São e Paulo foi Minha Casa Minha Vida, faixa 1. O que aconteceu? Nos quatro anos do Bolsonaro ele acabou com o programa Minha Casa, Minha Vida e colocou o Minha Casa Verde Amarela, que não era para a faixa 1. Então quem ganha até três salários mínimos ficou sem alternativa de comprar sua casa. Não tem como. Porque precisa de renda, precisa de financiamento, precisa disso, daquilo e a população não tem. Nós precisamos de programas de moradia popular, de moradia de quem recebe até três salários mínimos, prioritariamente, com subsídios do poder público, no caso aqui, do Poder Municipal e também o Governo Federal, ainda bem que agora é o Lula que mostrou que vai colocar de volta o Minha Casa, Minha Vida. Mas a Prefeitura precisa ajudar também. Oferecendo os terrenos públicos da Prefeitura para se construir esses empreendimentos da Minha Casa Minha Vida principalmente da faixa 1.

O Pode Entrar é um programa que nós votamos. Foi unanimidade na Câmara

Municipal. Todo mundo votou: Situação, Oposição, só que a previsão do Pode Entrar é para entregar até o final de 2024, 70 mil unidades. Supre a demanda? Não supre. Porque o déficit é de 369 mil. Então precisamos de mais recursos, mais dinheiro, tanto para construir, quanto para regularizar. Aí temos o recurso do Fundurb, que inclusive foi uma votação que teve aqui na Câmara hoje, que votamos contrário ao projeto. Porque o projeto quer colocar uma parte da verba do Fundurb, que deveria ser única e exclusivamente para moradia e mobilidade urbana, ele quer pegar uma parte dessa verba e fazer recapeamento de vias. O que somos totalmente contra. Na nossa opinião do dinheiro do Fundurb é para moradia e mobilidade, e ponto. Não é para outras finalidades. Temos esse dinheiro do Fundurb que na nossa opinião não deve ser mexido para outras coisas. Temos de pensar como é que primeiro, a gente consegue fazer com que o dinheiro do Fundurb além de ser para moradia e mobilidade, ele também está previsto a questão da regularização fundiária, mas não está o quanto desse dinheiro vai ser para a regularização fundiária. Nós precisamos, vamos propor uma emenda, para que uma parte desse Fundurb seja para a regularização fundiária, para termos o dinheiro.

A Mara, falou que precisa de regularização fundiária. Foi aprovada a Lei da Regularização Fundiária. Porque ela não acontece? Precisa de recurso. Então, na nossa opinião, os recursos do Fundurb também devem ter uma porcentagem já carimbada para a regularização fundiária.

E as construtoras, gente, que estão ganhando rios de dinheiro aqui na Cidade de São Paulo, fazendo estúdios, fazendo apartamentos com varanda gourmet e tudo mais, o que acontece? Elas têm de pagar. Porque elas estão construindo numa cidade que já tem uma infraestrutura, que quem constrói somos nós. Os trabalhadores. Então ela tem de pagar a outorga onerosa e por isso tem de ir o dinheiro para o Fundurb, dinheiro dessas construtoras cada vez que elas constroem, para o Fundurb construir a moradia popular e ela tem, também, pagar a cota de solidariedade e a nossa proposta em relação a cota solidariedade Sr. Relator, é que mude. Hoje há só empreendimentos de 20 mil metros quadrados pagam a cota de solidariedade. A gente fez uma contabilidade aqui de quantos empreendimentos são esses e só 63

empreendimentos que pagam essa cota de solidariedade. Ou seja, muito pouco porque são 20 mil metros quadrados, é gigantesco.

Então, nós queremos baixar isso para 10 mil metros quadrados, aí nós iríamos ter mais dinheiro nessa cota de solidariedade. E outra coisa: a cota de solidariedade é esse dinheiro que a construtora vai construir e vai ter que pagar para a moradia popular, e que priorize que essa construtora faça dessa contrapartida, através de unidades habitacionais, principalmente de HIS 1, priorizando o lugar onde elas estão construindo, a Subprefeitura onde elas estão construindo, por que o que é que acontece? As construtoras, lindas, maravilhosas, vão lá constroem aqueles altos empreendimentos imobiliários e aí paga para o fundo e o dinheiro do Fundurb é para construir lá na periferia, da periferia, da periferia, joga quem precisa trabalhar no Centro lá para longe, não. Que as unidades sejam feitas, construídas lá onde a construtora vai construir, então que fique mais perto dos lugares mais centrais para a população mais pobre que precisa.

Por último eu queria corroborar aqui com a fala do Vereador Manuel Del Rio sobre a questão dos imóveis ociosos principalmente aqui no centro da cidade. Tem muitos imóveis ociosos no centro da cidade, que pelo Estatuto da Cidade não cumprem a função social, pelo contrário, estão com dívidas imensas de IPTU e outros impostos. Esses imóveis têm de ser desapropriados pela Prefeitura de São Paulo e transformados em moradia social, principalmente para quem já ocupa as ocupações aqui no centro da cidade, pois tem muitas ocupações no Centro da cidade e para a população em situação de rua.

São essas as propostas, Presidente. Espero também que o relator tenha anotado tudo e a gente depois vai colocar as emendas por escrito.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Vereadora Silvia.

Pergunto aos Vereadores se mais algum gostaria de fazer uso da palavra? Tem a palavra Vereador Sansão Pereira.

**O SR. SANSÃO PEREIRA** – Muito boa tarde, Sr. Presidente, também a todos os movimentos de moradia que aqui se encontram, entidades, associações, institutos, presentes



nessa audiência tão importante para a habitação, habitação social e política fundiária.

Eu gostaria de aproveitar a oportunidade, no que diz respeito à votação do Fundurb, que teve aqui hoje, já existia, o que foi acrescido já existia. No atual artigo 339, inciso III, está disposto da seguinte forma: “ordenamento e direcionamento da estruturação urbana incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, investimentos destinados à implantação de parques lineares, a realização de melhorias em vias estruturais ou de transporte público coletivo de passageiros e a requalificação de eixos ou polos de centralidade.” Então, já existia isso, o recurso do Fundurb cobria. Isso aqui, o que foi acrescido, foi acrescido exatamente a questão da pavimentação, foi acrescido a pavimentação e o recapeamento.

Muito bem, para se fazer uma regularização fundiária, eu ando muito nas comunidades, na periferia, vejo muitos processos de regularização fundiária e para se fazer isso há necessidade em primeiro lugar de se levar um saneamento básico para o local, levar energia, se levar uma pavimentação, recapeamento. Aí sim há a possibilidade de se realizar então a regularização fundiária. Na verdade, o que está aqui, que nós votamos hoje, que já estava dentro do Fundurb, tem tudo a ver com a regularização fundiária.

No que diz respeito à questão da habitação eu queria mencionar que desde janeiro de 2021 a Prefeitura de São Paulo já entregou 5.962 unidades habitacionais, nesse momento está sendo feita a construção de outras 15.533. Além disso, a Administração Municipal já tem 28.849 unidades habitacionais contratadas para início de construção, totalizando 50.344 entre as entregues, as que estão em obras e as que já estão contratadas, além das 5 mil, que já estão também no Tribunal de Contas, 5 mil unidades prontas, que estão para ser liberadas. Já escutei o Prefeito Ricardo Nunes falar, como também o Secretário de Habitação João Farias, que serão entregues por volta de 104 mil unidades. O compromisso era de 49 mil. Então, isso dobra.

Pelo que eu sei, na última gestão, no último mandato foram 5 mil unidades que foram entregues em 4 anos. Nós temos em 4 anos uma proposta a princípio de 50 mil, mas já foi falado em 104 mil unidades. Evidentemente, isso não é suficiente, mas precisamos entender que estamos em uma cidade de 12,5 milhões de habitantes aproximadamente, e não há como se

comparar com uma cidade de 200 mil, 250 mil, 300 mil habitantes. Temos visto uma luta, um empenho, e essa questão da regularização fundiária – como disse professor que veio falar da tribuna – vem desde 40 anos, 50 anos. Então, é algo que já vem andando há muitos anos, e estamos lutando para resolver, razão pela qual esta audiência pública e tantas outras – são 48 no total, 23 só da Comissão de Política Urbana e 25 das outras Comissões – para ouvirmos e para evidentemente podermos fazer o melhor em favor da cidade de São Paulo com os senhores. Por isso é que estamos aqui ouvindo os senhores, vendo as necessidades, as dificuldades e os problemas. Não há como, num estalar de dedos, resolvermos tudo de uma hora para outra. Repito: há problemas, há dificuldades, há necessidades, e estamos aqui exatamente para juntos fazermos o melhor para a cidade de São Paulo, com a Câmara Municipal e com o Prefeito Ricardo Nunes. Inclusive, muitas são as contribuições que estão sendo dadas nas subprefeituras, pessoas que estão indo às subprefeituras, que estão entrando nos *sites*, estão enviando contribuições, que serão avaliadas para que a gente chegue a um Plano Diretor que esteja à altura da cidade de São Paulo. Muito obrigado, Sr. Presidente. Obrigado a todos. Uma boa tarde.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Vereador Sansão Pereira.

Até para indagar ao nosso relator, os temas que mais temos discutido na Câmara são justamente o adensamento, a mobilidade e as habitações de interesse social. A gente sabe que especialmente quem mora na zona Leste encara um fluxo de trânsito tremendo diariamente, longas filas, e pede a vida no trânsito. Imagine as horas que se perdem em um congestionamento; naturalmente, é tempo da vida que está sendo desperdiçado.

Uma das coisas em que fui demandado recentemente e me pareceu algo para ser estudado é a hipótese de colocar um cinturão de desapropriação nas margens da Radial, justamente com o intuito de ampliar a Radial Leste e diminuir o fluxo de trânsito; e também estudar eventuais transportes, seja por monotrilha ou a forma que for. Acho que isso traria comodidade e melhor mobilidade para a população da região da zona Leste; e, ao mesmo tempo, tornaria o local comercialmente interessante, com mais acesso à moradia. Acho que esse é um

tema que a gente poderia estudar e avançar agora no Plano Diretor.

Mais algum Vereador? (Pausa) Pois bem. Não havendo mais inscritos,...

**O SR. RODRIGO GOULART** - Pela ordem.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Perdão. Vereador Rodrigo Goulart.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Me perguntou, vou te responder, Presidente. Acho que é uma consideração interessante essa questão da ampliação. Além da Radial Leste e de outros importantes corredores da cidade, quem sabe a gente poderia demarcar para aumentar, crescer, expandir esses corredores para diminuir um pouco esse sofrimento diário, não só na ligação Leste-Oeste, mas no corredor Norte-Sul e tantos outros corredores que temos em importantes da cidade, regiões essas que já são em sua maioria grandes corredores comerciais. Acho isso importante também.

Falando um pouco sobre mais essa reunião temática, mais essa audiência pública, se não é o tema que é mais importante dessa revisão, com certeza é um dos mais importantes. A questão da habitação social, a regularização fundiária, a reurbanização também são prioridades desta relatoria. Todos os Vereadores com quem temos conversado, todos têm preocupação muito grande com esse tema, não importa o partido, Oposição ou Base, todos reforçam esse coro, de que nós temos que pensar muito bem o que fazer, principalmente na entrega das unidades habitacionais.

Eu tenho falado aqui que é muito bonito o discurso, ficar aqui falando de temas, de conceitos; mas, o mais importante, com certeza, é a entrega, entrega essa que, se nós pegarmos a gestão de 2013 a 2016 - acho que o Sansão aqui falou um pouco sobre os números - foram entregues cinco mil unidades habitacionais. A gestão anterior a essa aqui entregou, se eu não me engano, cinco mil e novecentas unidades, alguma coisa assim, quase seis mil unidades. A atual gestão entregou, já nesses dois primeiros anos, quase seis mil unidades e, segundo até a projeção aqui da Vereadora Silvia, a previsão é de entregar, até 2024, 70 mil unidades. Então, se a gente fizer uma conta aqui muito rápida, comparando com a gestão de 2013 a 2016, serão 14 vezes mais, isso com todos esses programas, com as parcerias, com as entidades, com o

Programa Pode Entrar, com a PPP. Então, são várias as formas que foram encontradas, nessa gestão do Prefeito Ricardo Nunes, de se fazer a entrega efetiva. E é isso que nós podemos agora efetivar e tentar integrar, da melhor forma, esses programas habitacionais ao Plano Diretor Estratégico. Todos falaram aqui... Não só nessa audiência, mas nas outras que nós temos participado, das 53 que teremos. Parece-me que se aumentou o número de audiências, não é Presidente? Então, parece-me que, além das 53...

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – São 53, porém nós vamos aumentar mais duas na comissão, e devem ir para 55.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Então, serão 55 audiências. Vários pontos que todos concordam é que temos que revisar aqui nessa revisão intermediária do Plano Diretor. Eu acho que o tema da habitação, a regularização fundiária e urbanização é a grande prioridade. Falo do investimento desse valor, do Fundurb, alguma diferenciação, a priorização, lembrando que são, ao menos, 30% garantidos para Habitação de Interesse Social dentro do Fundurb. Então, não se mexem nesses 30%. Outros 30% são destinados aqui ao transporte público, às ciclovias e calçadas e, dentre eles, há outras prioridades. Então, nós temos aí equipamentos sociais, unidades de conservação ambiental, espaços públicos, plano de bairro, áreas verdes e o patrimônio cultural. Então, são 30% para habitação garantida, 30% para o transporte e os outros 40% para essas demais outras prioridades.

Então, é um fundo muito importante. Nós temos sim que pensar nessa melhor captação, mas principalmente no melhor investimento e na efetivação desses investimentos.

E a Vereadora Silvia chamou atenção aqui para a questão da quota de solidariedade. Silva, esse é mais um dos temas que a gente concorda, que, na mudança, na alteração disso para obras menores de 20 mil metros, também haja a questão de quota de solidariedade discutida. Então, acho que há muitos temas que nós estamos aqui no mesmo caminho, sendo Base ou Oposição, mas de aperfeiçoar, nessa revisão intermediária do Plano Diretor, a melhor forma, para termos aí, para os próximos seis anos, até 2029, o melhor Plano Diretor aqui para a cidade de São Paulo.

Era isso, Presidente. Espero me empenhar aqui num bom trabalho como relator, mas conto muito com o auxílio de cada um dos Vereadores, principalmente com a participação da população em todas essas audiências, também por meio do *site* da rede Câmara e de todas as demais formas que teremos. Inclusive lembro aqui a participação em cada uma das 32 subprefeituras, com acesso ao *site* da Câmara, para recebermos também essas contribuições.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Até para complementar a quota de solidariedade, trazido pela Vereadora Silvia, no texto, em discussão hoje da revisão do Plano Diretor, ele prevê o aumento para 20%, equivalente a 20% do valor da área total do terreno. Ou seja, hoje são 10%. Vai aumentar para 20% o valor que vai para o Fundurb. Também há o depósito equivalente a 20%. Atualmente são 10% do valor total da área do terreno destinado à aquisição de terrenos, subsídio para produção de Habitação de Interesse Social, preferencialmente em ZEIS-3, inclusive em áreas de ocorrência de imóveis utilizados, subutilizados, não utilizados, encortiçados, deteriorados e localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Também prevê que os empreendimentos construídos em área computável superior a 20 mil metros poderão, alternativamente, a destinação desse percentual, enviar para área computável para HIS. Então vemos aí que a Habitação de Interesse Social e o Fundurb vai ser dobrado nas arrecadações na proposta enviada pelo Executivo.

Tem a palavra o Vereador Manoel Del Rio.

**O SR. MANOEL DEL RIO** – Só queria observar, na fala do Vereador Rodrigo Goulart, nosso colega, que ele está remetendo a avaliação, e eu creio que não contribuiu em nada para o Plano Diretor, avaliar uma gestão que não está presente para se defender.

Então acho que temos de olhar para a frente, para o futuro, e observar, aliás, nós acompanhamos e observamos o esforço do Prefeito Ricardo Nunes em colocar um plano habitacional para funcionar, para andar, para produzir habitação. Estamos entendendo esse esforço. Em nada contribui comparar com uma gestão que terminou há sete anos, e aí com

informações duvidosas.

Porque veja, hoje, está se entregando moradias que amadureceram naquela gestão. Então essas construções tipo Hotel Cambridge, que foi entregue agora, amadureceu na Gestão Haddad, gestão de lá atrás; o Prestes Maia, uma reivindicação de 23 anos do movimento, está saindo agora porque ela amadureceu no governo anterior; Hotel Lord, está saindo também porque amadureceu naquela gestão; enfim, são vários; tem ainda o de São Mateus, o projeto de São Mateus que está saindo agora, do Alto Alegre, também amadureceu naquela gestão.

Então há milhares, ou senão, centenas de moradias que vão sair, e acho que é um mérito, tem o mérito o Prefeito Ricardo Nunes e o João Farias, mas que elas foram uma plantação daqueles governos. Eu não tenho esses dados que o Vereador Rodrigo Goulart tem de que foram feitas só cinco mil moradias. Porque as moradias avançaram no Governo de 2012 a 2016, porque trouxe Minha Casa, Minha Vida para São Paulo. Até porque os prefeitos anteriores não queriam Minha Casa, Minha Vida em São Paulo. E, com o Governo 2012-2016 o Minha Casa, Minha Vida veio para São Paulo, quando, então foram entregues muitas moradias. Lembro-me que havia empreendimentos que estavam há 15 anos parados e foram entregues.

Então não sei em que contribui, agora, querer desqualificar uma gestão exitosa em todos os campos. No campo da moradia foi exitosa. Foi exitosa no campo da mobilidade, do transporte, bem como na Educação e na Saúde. Na Saúde trouxe dezenas de UPAs para São Paulo, fez o Hospital Brasilândia, fez o Hospital Santa Catarina, quatro hospitais, deixou praticamente pronto, mesmo Parelheiros.

Portanto, não sei se vai ajudar o Plano Diretor e, agora, querer fazer avaliação de uma gestão que ocorreu há sete anos. Acho que temos de olhar para a frente, ver os pontos positivos, aqueles pontos aos quais estão sendo dados tratamentos apropriados e estão avançando. Isso tudo nós reconhecemos. Agora, desqualificar uma gestão que passou, há quatro anos, uma gestão totalmente exitosa não vai ajudar a melhorar esse Plano Diretor. Pelo contrário, vai atrapalhar.

Aliás, o próprio Plano Diretor foi feito naquela gestão. Então os avanços dessa diretriz

do Plano Diretor foram feitos naquela gestão e todos consideram que foi um Plano Diretor ousado, um Plano Diretor renovador. Ocorre que muitas coisas do Plano Direto não andaram, muitas coisas não funcionaram direito.

Então, queria que a gente olhasse para frente, aproveitasse este momento, a conjuntura do Brasil para olhar para frente e construir, aproveitando as oportunidades.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Vereador Manoel Del Rio.

Tem a palavra o Vereador Rodrigo Goulart.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Presidente, eu gostaria de me desculpar com o Vereador Manoel Del Rio caso eu tenha atingido em algum momento, já que ele se mostrou descontente com a minha fala. Em momento algum eu quis ofendê-lo ou fazer crítica a qualquer tipo de governo, tanto é que eu não citei qualquer nome. Acho até que foram importantes essas cinco mil unidades entregues, e é um resultado que a gente encontra no próprio *site* da Prefeitura.

Eu olho tanto para frente a ponto de achar que a gente pode aprimorar qualquer medida que tenha sido feita por qualquer governo. Eu só comemorei que nós teremos 14 vezes além das gestões passadas. Por isso não falei só de uma e inclusive falei da última, um governo da base do atual governo. Acho que é importante a gente comemorar e buscar aprimorar inclusive o Plano Diretor feito em 2014, porque a gente sabe, sim, que tem muito a melhorar. E é por isso que a gente está aqui discutindo e sempre olhando para frente e pensando no melhor para a cidade.

Era só isso. Obrigado, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Vereador Rodrigo Goulart.

Mais uma vez, agradeço a presença e participação a cada um de vocês e aos Srs. Vereadores presentes.

Lembro que, na próxima quinta-feira, nós teremos uma nova audiência pública neste plenário.

Não havendo mais inscritos e nada mais a ser tratado, dou por encerrada esta audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Tenham todos uma ótima noite.

---