



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

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

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**PRESIDENTE: JAIR TATTO**

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PL 127/23

LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

DATA: 20 DE ABRIL DE 2023

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Bom dia a todos. Anuncio a presença da Relatora, Vereadora Cris Monteiro, e dos Vereadores Isac Felix e Rodolfo Despachante, que estão de forma virtual; e do Vereador Paulo Frange, de forma presencial. Na qualidade de Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento, declaro abertos os trabalhos da 6ª audiência pública semipresencial desta Comissão do ano de 2023.

Esta audiência tem como objetivo debater o PL 127/2023, 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.

O tema de hoje é “Fundurb e novas destinações de atividades não previstas”.

Informo que esta reunião está sendo transmitida ao vivo através do endereço: [www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online/](http://www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online/), pelo YouTube e Facebook da Câmara Municipal de São Paulo.

O convite para esta audiência foi publicado nos jornais *O Estado de São Paulo*, nos dias 10 e 18/04/2023; e *Folha de São Paulo*, nos dias 12 e 19/04/2023; e vem sendo publicado no *Diário Oficial da Cidade*, desde o dia 06/04/2023.

As inscrições para pronunciamento foram previamente abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo desde o dia 06/04/2023, através do portal da Câmara Municipal de São Paulo, na internet em [www.saopaulo.sp.leg.br/revisaopde/participacao-por-videoconferencia](http://www.saopaulo.sp.leg.br/revisaopde/participacao-por-videoconferencia).

Foram convidados para esta audiência o Sr. Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, SMUL, representado pelas Sras. Heliana Artigiani, Coordenadora de Planurb, e Priscila Coelho Pereira, da Equipe de Participação Social. Muito obrigado pela presença. Por favor, componham a Mesa conosco. Convidados também os Srs. Ivan Carlos Maglio, pesquisador e colaborador do Instituto de Estudos Avançados - IEA da USP - Programa Cidades Globais, que está de forma virtual; Carlos Henrique de Campos Costa, neste ato, representando a Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito, de forma presencial. Obrigado pela presença. Também o Sr. Armando Palermo Funari, Doutor em Desenvolvimento

Econômico, Espaço e Meio Ambiente pelo Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, na área de concentração em Desenvolvimento Regional e Urbano; os Vereadores da Câmara Municipal de São Paulo e a sociedade em geral.

Os intérpretes de Libras que nos acompanham: Marilene Santos Cuba e Edmilson Freitas Cuba.

Passo a palavra à Sra. Heliana Artigiani. Obrigado pela presença.

**A SRA. HELIANA ARTIGIANI** - Bom dia. Eu é que agradeço o convite. Hoje estou representando a SMUL, tanto o gabinete quanto a Coordenadoria de Planejamento Urbano. O assunto que trazemos é a revisão do Plano Diretor.

Na última semana, nós fizemos uma apresentação mostrando todas as alterações relacionadas, principalmente à arrecadação do Fundurb. Hoje com esse tema o que podemos manifestar é que, além de tudo aquilo que já foi dito na semana passada, as questões estruturais do Fundurb, esse PL não trouxe alterações nas questões estruturais do Fundurb. O que nós trouxemos foi principalmente as alterações em relação à arrecadação ou renúncia, como é o caso do TDC, onde a gente renúncia a arrecadação através do certificado de potencial construtivo. Em virtude do que tem acontecido e de outras propostas que temos tido conhecimento, na verdade, o que temos a dizer em relação ao Plano Diretor é que alterações estruturais na organização do Fundurb, a gente não trouxe. O que trouxemos foi, principalmente, a mudança em relação à destinação do recurso arrecadado em alguns dos itens relacionados à operação urbana e à área de intervenção urbana, que foi o acréscimo de 25 a 30% da arrecadação destinada para HIS, para habitação. Essa foi a alteração mais significativa em relação à destinação daquilo que já está previsto no Fundurb para esse PL.

Lembrando que a operação urbana tem essa alteração, mas a arrecadação não vai para o Fundurb, vai para a conta segregada da operação urbana. No caso, o que temos é essa alteração de destinação só nas AIUs, quando temos área de intervenção urbana promovendo esse adensamento, mas ele é cobrado através da outorga onerosa, aí vai para uma conta no próprio Fundurb.

Em relação ao Plano Diretor é isso que temos para falar, principalmente. Se o Sr. Presidente tiver interesse que façamos novamente a mesma apresentação, que foi feito na semana passada ou alguma coisa mais específica, estamos à disposição. Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Obrigado, Sra. Heliana. A Priscila disse que se sente contemplada.

Passo a palavra ao Ivan Carlos Maglio, pesquisador e colaborador do Instituto de Estudos Avançados – IEA da USP.

**O SR. IVAN CARLOS MAGLIO** – Bom dia a todos. Obrigado pelo convite. Agradeço à Comissão pelo convite para esta audiência.

O projeto de lei apresenta aspectos importantes, a gente conhece bem a opinião do mercado e conhece o que a Prefeitura apresentou. O que o mercado diz sobre o Fundurb é que ele quer diminuir o valor da outorga onerosa, então isso é um elemento importante no pano de fundo dessa discussão. No entanto, acho que do ponto de vista público, embora o Plano Diretor tenha diretrizes muito importantes na área de meio ambiente, habitação, transporte etc, deixou muito a desejar na realização de objetivos.

Acredito que haja um *gap*, uma disfunção, muitos dos objetivos do Plano Diretor não se realizam, enquanto outros que se realizam, seria o caso de realização de obras nos eixos de estruturação urbana, ele se realiza também de forma distorcida, porque eles não atingem os objetivos, por exemplo, a grande questão da criação dos eixos é para criar habitação diversa, não só para alto padrão, mas habitação de interesse social nos eixos de estruturação urbana trazendo a população de baixa renda também próximo ao trabalho e aos eixos de transporte.

Isso pelo que a gente está vendo nos diagnósticos, não ocorreu ou ocorreu de maneira insuficiente. Eu estou falando tudo isso porque acredito que para pensar em ter alterações e modificações no Fundurb, também, temos que olhar o que que está faltando de cumprimento dos objetivos do Plano Diretor.

Acredito que há alguns objetivos que, embora tenham essas diretrizes no Plano de 2014 - essas diretrizes são bacanas, importantes -, mas elas não têm metas quantitativas para

se realizarem e estamos caminhando para o final do horizonte de planejamento, que é 2030.

Então, neste momento a pergunta que faço que é uma reflexão é: como acelerar essas diretrizes que não estão sendo aplicadas? Como corrigir essas distorções? Então, creio que aí se encontra um terreno grande para discussão da revisão que a Câmara vai fazer.

Exponho alguns aspectos que considero chaves para que essas diretrizes possam ser realizadas sob pena de a gente ficar, de novo, só corrigindo aquilo que já acontece no Plano e não corrigindo as distorções.

Então, darei alguns exemplos que poderiam estar qualificados para depois voltar à questão do Fundurb. Falta um plano aceleração de metas e ações do PDE que enfrente diretrizes importantes, por exemplo, na área de habitação, que acho que é a mais crítica, embora essa sugestão de aumentar a proporção do fundo que foi citada de 25 para 30% da HIS é extremamente importante, mas acredito que poderia se trabalhar com metas mais ousadas. Se a gente está vendo que tem distorções dos eixos e que não acontece Habitação de Interesse Social, como está comprovado pelos estudos do LabCidade, da FAU, que tem muitos dados sobre isso, teria que se definir um quantitativo. Quanto se pode construir ou de edifícios de interesse social ou de Habitação de Interesse Social nos eixos de estruturação urbana? Precisaria ter metas.

Eu posso especificar, mas eu acredito que nós temos um déficit de 500 mil unidades de Habitação de Interesse Social. Quantas? A gente pode colocar como meta até 2030 essa pergunta e se essa meta pode estar colocada como uma meta para acelerar as diretrizes de habitação do PDE.

O mesmo ocorre com os parques, as áreas verdes. Pouquíssimos dos 67 novos parques foram realizados nesse tempo. Se não me engano, oito parques. Então, como é que faz para acelerar a implantação de parques que são tão importantes e tão fundamentais para a questão climática, a questão da sustentabilidade urbana e melhorar também o microclima, evitar ilhas de calor e também áreas verdes permeáveis para reduzir a impermeabilização? A gente viu situações muito críticas, inclusive, nos eixos ou em áreas consolidadas.

Em Moema, por exemplo, teve uma chuva de 70 mm em quatro horas que causou tremendo estrago e com morte, inclusive. Então, está claro que existe um problema de drenagem, permeabilidade. Então, quanto que nós vamos investir em drenagem urbana? Está definido? Tem um mapa de drenagem. Mas quanto? Qual é a meta? Faltam metas que não garantem que até 2030 aquilo que considero extremamente positivo no PDE possa ser realizado.

Então, nessa mesma área de clima e de resiliência urbana acho que há muito pouco diálogo no PDE com o Plano de Ação Climática e com as áreas de risco.

Temos, segundo o IPT, dados de 2010, 407 áreas de risco de deslizamento e 700 áreas de inundação. Nas áreas de deslizamento, só dados de 2010, são 150 mil pessoas. Quanto vai se investir em área de risco? Quanto vai se investir Plano de Áreas de Risco para recuperar essas áreas? Qual é a meta? Quais são as mais críticas? Quanto vamos investir nessas mais críticas? Também não temos essa meta.

E nos outros casos, que é onde tem as distorções, a população se manifestou, em eventos por vários canais, que precisa reduzir áreas dentro dos eixos de estruturação urbana porque há áreas de interesse ambiental, cultural e até arqueológico que não estão sendo cuidadas, que elas não foram bem delimitadas. A Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2016 poderia ter feito isso por um artigo, que é o 77 do PDE, que diz que nos eixos da Lei de Uso do Solo poderia haver essa revisão. A Lei de Uso do Solo não fez essa revisão, deixou de fazer, não estudou. A população está apontando vários casos: Vila Mariana, Pinheiros, Perdizes etc. Por exemplo, Saracura. A nascente do Saracura está dentro do eixo que precisaria ser protegido, e não está; além de outros casos, que eu não vou aqui enumerar. Então, tem que regulamentar esse artigo 77, porque, senão, nós ficamos aqui, um joga para a lei nova, outro quer agora, e não há diálogo. A revisão não entrou, não quis entrar nesse aspecto.

O que eu queria reforçar é que, então, é esse o plano de ação. Se a gente for ver as propostas em relação ao próprio Fundurb, eu diria que tem aspectos positivos já nas revisões. Esses dois foram pautados pela Heliana, e acho que é o artigo 29, que está propondo aumentar a cota de solidariedade de 20% para 25%. É bom, mas eu acho que a quantidade de HIS que a

gente precisar ter tem que estar expressa no Plano Diretor e nessas metas; e fundos correspondentes, óbvio. Isso não está.

Outro aspecto positivo também é que dentro das AIUs das operações urbanas, 30% entram em habitações de interesse social. Também é um dado positivo. Mas e as outras metas? Por que elas não estão? Por que nós não podemos ter metas para o sistema de parques e áreas verdes? Quantos parques nós podemos implementar e quanto investir em proporção? Então, aqui eu estou entrando nas destinações não previstas. Acho que deveria haver metas, porque é um problema de fundo. Reiterando o que eu já falei no começo, existem coisas positivas no PDE, mas que não se realizam, enquanto outras, que têm distorções, não se corrigem. Então, como é que a gente chega a uma equação minimamente satisfatória para todos? Corrigindo essas distorções.

Então, no caso de áreas verdes, lá no artigo que fala dos parques e das áreas verdes, precisaria ter um olhar mais cuidadoso – é o artigo 288 lá do PDE original – que faça com que essas ações prioritárias no sistema de áreas verdes aconteçam. E como se faz com o Quadro 7, que tem 67 parques a serem implantados, para que se implante? Qual é a proporção de recursos do Fundurb para isso? Quanto nós vamos colocar? Como se destina? Está respondida. Acho que essa é uma questão para se debruçar.

Em relação às atribuições do próprio conselho, acho que existem atribuições muito positivas, como acompanhar a aplicação dos recursos, prestação de contas *etc.* Mas eu acredito que a sociedade fica sabendo muito pouco. O Conselho de Política Urbana aprecia o que foi gasto efetivamente, se pronuncia? A sociedade fica sabendo? Creio que não? Eu nunca soube de um balanço completo, transparente do que o Fundurb realiza ou deixa de realizar daquilo que foi planejado ou das metas que estão no Plano Diretor. Então, acredito que nesse terreno da transparência, da prestação de contas do Fundurb tem muito que pode melhorar, e isso estaria em artigos que tratam das atribuições do conselho.

No PDE de 2014, então, o fundo é muito importante, como era desde 2002. Eu participei da criação, tenho orgulho disso, de ter participado com o Jorge Wilhelm, porque eu

coordenei o Plano Diretor de 2002 com ele, onde nós criamos o Fundurb já com essa mesma condição, só que nós temos que aperfeiçoar as aplicações.

Acredito que está bem delimitado aqui quais são as possibilidades. Até nem tinha me dado conta que pode ter recursos de doações, recursos internacionais no Fundurb, acho que seria bastante positivo, e acredito que, no que se relaciona ao Fundo de Parques - que é outra cobrança da sociedade civil - tem de definir melhor essa relação, e como é que o Fundo de Parques pode receber diretamente também essas doações, porque eu acredito que renúncia fiscal, por exemplo, para áreas verdes poderia ser um projeto de lei, alguma coisa dentro do PDE. Indústrias que façam renúncia fiscal e parte vai para o Fundo de Parques diretamente, não necessariamente tendo que estar no Fundo Geral.

Então reforçando, levando para a conclusão da minha fala, acho que é questão das metas. Tem metas também no Fundurb, o 339 fala das metas e essas são metas gerais. Na verdade, elas nunca aparecem como metas concretas, números identificáveis, que se possa cobrar, que se possa medir na realização do PDE. Então estão faltando as metas quantificadas.

Acho que isso engloba um panorama geral que se o Plano Diretor quisesse mais bem implantado, mais eficiente no sentido de ir acontecendo, é que ele tem de ter um programa de aceleração das suas metas de meio ambiente, de habitação, de transporte, de áreas de risco, de clima, e definir recursos, metas, e isso estar expresso na Lei, no Plano Diretor. Sem isso, ficamos numa discussão do chove não molha, muitas boas intenções para todas essas questões fundamentais para a cidade, para a sustentabilidade, para a adequação climática da Cidade, mas não tem se realizado e nada se faz de novo para nos dar alguma garantia de que isso venha a se realizar.

Então essa minha fala hoje. Agradeço a oportunidade e estou aqui para esclarecimentos. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** - Obrigado, Sr. Ivan Carlos. Anuncio a presença, de forma *on-line*, da Vereadora Rute Costa. Bom dia, Vereadora.

Deixe eu só concluir, vou chamar o Sr. Carlos Henrique de Campos Costa,



representando a Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito.

**O SR. CARLOS HENRIQUE DE CAMPOS COSTA** - Olá, bom dia a todos e a todas.

Sou Carlos Henrique, sou Analista de Políticas Públicas na SMT, faço parte da Rede de Planejamento Orçamentário da Assessoria Técnica, sou responsável pela elaboração do Fundurb, do Plano de Aplicação e da Prestação de Contas da AT. (Pausa)

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Vereadoras e Vereadores, e quem representa os órgãos públicos aqui, o que ocorreu hoje? O Vereador Paulo Frange está aqui, comigo, de forma presencial, foi Relator do último projeto da Lei de Zoneamento, *ok*? Da revisão. (Pausa) Isso foi em 2016 e ocorreram dois anos depois do Plano Diretor Estratégico. Houve um tempo para adequação, e eu costumo dizer, estamos discutindo as diretrizes gerais, é isso? Agora, de esmiuçar, V.Exa, está indo muito bem e é quando fazemos essa discussão da Lei de Zoneamento.

Então, a Heliana, que abrilhanta mais uma vez aqui com sua presença, coloca que não está vinculado, não é isso que houve, a questão do Fundurb, que é o tema de hoje, com o Plano Diretor. Ocorre que a comissão mãe, que é a Comissão de Política Urbana, desta Casa, que ficou responsável por 23 audiências, e nos solicitou que cada comissão desta Casa também fizesse cinco audiências para atingir um número que não comprometesse, porque lembro também, e quero fazer outro parêntesis, V.Exa. Paulo Frange, Gilson Barreto era o Presidente da Comissão e V.Exa., o Relator. Vocês fizeram acho que em torno de 40 audiências públicas

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Quarenta e oito. *O.k.* Após isso, o Ministério Público determinou que fizéssemos mais...

**O SR. PAULO FRANGE** – Umas doze.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – *O.k.*, mas vocês fizeram acho que 36; depois veio uma determinação...

**O SR. PAULO FRANGE** – Mais 12.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – ...do Ministério Público, porque não bastava.

**O SR. PAULO FRANGE** – Tínhamos que fazer as devolutivas.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Devolutivas. Houve, então, uma determinação para que fossem feitas mais 12, e eram audiências regionais, em que a Casa estava cheia.

**O SR. PAULO FRANGE** – E ainda publicávamos as pré-minutas do que seria o próximo relatório.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – O que está ocorrendo é que nós vamos finalizar o processo do Plano Diretor em 14 de maio – só uns parênteses para falar do calendário, e depois entramos na questão do tema –, com 55 audiências públicas.

Eu estava falando que a Comissão de Política Urbana hoje está realizando uma das 23 audiências. Inclusive, ontem o José Armênio me ligou para dizer que a questão do Fundurb não está relacionada à do Plano Diretor. Como eu não sou entendido do assunto, a especialista, Relatora, Vereadora Cris Monteiro, poderá ajudar a mim e aos demais Vereadores.

Hoje, o tema da audiência pública da Comissão Política Urbana, mãe do Plano Diretor, é a alteração dos artigos 339 e 340 da Lei 16.050, de 31 de julho 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município São Paulo, tratando da aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - Fundurb, a fim de incluir a pavimentação e o recapeamento dentro do escopo de despesas do Fundo, possibilitando que tais demandas também sejam consideradas prioritárias.

A pergunta fundamental é se consta ou não consta, porque esta é uma Comissão que está dando um amparo, porque foi solicitado que nós contribuíssemos, assim como as outras Comissões. A Heliana também reafirmou que há uma separação.

Encerro as inscrições para passar a palavra aos nobres Vereadores e Vereadoras. Não há inscrições, por exemplo, para mais uma audiência pública. Não que eu queira me justificar, mas eu quero fazer o registro de que a Comissão de Política Urbana, mãe desse projeto, tentou acompanhar, mas não deu, porque só durou meia hora. Vamos ver a de hoje.

Com a palavra, o Vereador Paulo Frange.

**O SR. PAULO FRANGE** – Primeiramente, Presidente, eu quero agradecer a

presença ao Executivo, aqui mais uma vez.

Cumprimento o amigo Ivan Maglio e fazer uma referência a ele. Para quem não o conhece, o Ivan é histórico nesse debate que envolve urbanismo. Ele participou e viu nascer o Estatuto da Cidade e participou efetivamente do trabalho do primeiro Plano Diretor desta Casa, deste século, na gestão Marta Suplicy, e contribui muito. No Plano Diretor de 2014 e na Lei de Zoneamento de 2016, também teve uma colaboração muito grande voluntariamente, trazendo sugestões. Eu tenho um respeito e um carinho muito grande pelo Ivan, cuja fala foi muito precisa. Ele me antecede e, talvez, a minha linha de pensamento seja até muito próxima do que ele acabou nos ensinando ao longo do tempo. Com ele, nós aprendemos bastante.

A primeira situação que eu queria colocar é sobre receitas. Tenho uma sugestão só. A ausência da palavra parceria público-privada entre as receitas do Fundurb talvez seja uma omissão de uma ferramenta moderna, de uma ferramenta que vem sendo utilizada cada vez mais e acaba ficando não claro a participação nas receitas de PPP.

No inciso X, do artigo que trata desse assunto, 337, fala de receitas provenientes de concessão urbanística que seria regulamentada por decreto e tudo, mas sugeriria que fizéssemos um texto um pouquinho mais robusto para que a PPP fosse lembrada como uma receita também para o Fundurb e/ou utilizada como ferramenta de composição. É um fundo e ele também pode ser até, eventualmente, em parte ou até determinado valor, garantidor, uma vez que ele tem sempre saldos muito positivos.

Por que estamos discutindo Fundurb? Porque tem dinheiro demais. Nós discutimos quando falta dinheiro e brigamos muito quando tem dinheiro demais. Agora tem dinheiro demais e o dinheiro demais está lá porque em 2014 todos os paulistanos passaram a ter direitos iguais sobre o seu solo. Só podia usar uma vez o coeficiente de aproveitamento. Portanto, rico e pobre tem o mesmo direito e como rico constrói para cima, ele passou a pagar outorga para tudo.

Tínhamos uma benemerência que era permitir até uma vez e meio, duas, duas e meia na lei anterior, que era o Plano Diretor e Lei de Zoneamento da Prefeita Marta. Naquela ocasião era importante até porque havia menos recursos, havia menos capacidade de

investimentos da iniciativa privada. Então, abria-se mão dessa outorga até para isso. Depois de 2014 a história era diferente porque o Plano Diretor foi votado a luz de uma macroeconomia muito aquecida. É que em 2016 estava tudo de cabeça para baixo, mas 2014 era diferente. Então, primeira sugestão, se tem como a gente rever esse instrumento na revisão.

A outra situação. Estou com um sentimento de que estamos deixando HIS 1 para quase as mínimas ferramentas disponíveis do Plano Diretor revisionado. A lei que foi apresentada, o projeto de lei que está quando permite a área de abrangência de raios de zona de eixo, fala em ZEIS 2 e ZEIS 5 e dando incentivos, de novo, para construir de quatro para seis e permitindo que tenha, no mínimo, o percentual de 20% para HIS 2. De novo, a HIS 1 foi esquecida.

A outra situação é a cota de solidariedade. Nos relatórios que pegamos, o número de empreendimentos que praticaram cota de solidariedade foram só 63 até agora. Dos 63, 39 pagaram em dinheiro, ou seja, 62% pagaram em dinheiro e não teve ninguém que pagou em terreno, como está previsto. Ou seja, o empresário quer ficar livre do problema. Ele não quer discutir o valor do terreno, o preço do terreno e aquela confusão toda que vai aproximar a avaliação para uma das mais importantes estruturas que temos no Executivo, que é CGPatri, uma das mais importantes, mas está sobrecarregada porque nós mandamos tudo para lá. E aí, na hora de avaliar esse terreno, o tempo nunca chega. A obra fica pronta e não tem como pagar.

Então, paga tudo muito rápido. Sessenta e dois por cento, então, pagaram em dinheiro. Vinte e quatro por cento pagaram em HIS, portanto, 38%. Era tudo o que a gente queria, mas pagaram em HIS 2. Ninguém paga em HIS 1. De novo, de zero a três excluídos do Plano Diretor.

O Plano Diretor é um instrumento de desenvolvimento econômico, mas ele tem de ser inclusivo. Nós estamos deixando HIS 1, para não sei quem. Pelo Plano Diretor está excluído e cada vez mais excluído.

Passamos a cota de solidariedade agora, de 10 para 20, acho ótimo. O que não consigo entender, gostaria que vocês pudessem me orientar, é o seguinte, 20 é muito, ou 20 é

pouco. A primeira pergunta que faço e gostaria dessa resposta, quantos terrenos com mais de 20 mil metros quadrados temos em São Paulo, para poder ter cotas de solidariedade? Quantos terrenos ou quantos mil terrenos temos acima de 20 mil metros quadrados para contemplar o critério de cota de solidariedade?

Eu não sei. Essa informação seria muito interessante. Aqui, temos na cota de solidariedade, se vai passar de 10 para 20, no mínimo, exigir metade disso para HIS 1, senão de novo vão fazer HIS 2. E o pobre, que estaria morando perto de empreendimentos de boa qualidade com muita estrutura, porque nenhum proprietário de construtora, nesta Cidade, vai construir imóvel privado em lugar ruim. E de novo deixamos esse pessoal lá para a Cidade Tiradentes, lá para o Grajaú, e assim vai.

Então, acho que precisamos encontrar uma trava aqui, porque se não colocar trava, o mercado faz do jeito que ele quer. E do jeito que ele quer é, a conta tem de fechar, a conta tem de dar lucro, ou com prejuízo ele não constrói.

Outra situação que me preocupa, lembrada também pelo Ivan, é com relação à operação do Quadro 7. Parques existentes, na época, quando foram incluídos esses parques, foi uma verdadeira guerra. E tiramos, na proposta original, 274 parques. Desses 274, tiraram 45. Ou seja, 16% dos parques, talvez por inviabilidade, não estão mais nessa lista. Por quê? Porque foi substituído por uma outra. Que bom. Mas aí, acrescenta apenas 18. Se 18 são factíveis, que bom, pelo menos, não perdemos tanto. Temos 242, mais 18. O que me estranha, eles estão bem localizados, Grajau, Parelheiros, Vila Curuçá, mas tem parque que foi marcado como novo, linear, que existe, no Pinheiros, córrego das Corujas. Área extremamente estruturada, precisa realmente de uma requalificação, mas está aqui como parque para construir. E esse já existe, está como parque existente. E está na relação dos parques que estão por construir.

Me preocupa, nesse aspecto dos parques, a exclusão do FEMA, dos recursos que vão para o FEMA. E fica uma lei específica, poderá criar mecanismo de incentivo fiscal destinado a estimular a doação de recursos de pessoas físicas e jurídicas para o Fundo Municipal de Parques. Então, devemos ter uma lei que vai destinar recurso para o Fundo de Parques, tiramos

do FEMA, que é um instrumento poderoso, importante e que a Secretaria especializada no assunto faria. Acho que precisamos rever isso.

Uma coisa que veio e é positiva, no artigo 289, é a inclusão das outorgas oriundas das concessões de parques municipais, que vai agora para o Fundo Municipal de Parques. Aí sim, este é um avanço, é importante estarmos sem esse destino. Acho que esse assunto é importante mesmo.

E por fim, a situação dos polos. Poder usar a infraestrutura dos polos na altura da Av. Coronel Sezefredo Fagundes, área de intervenção com incentivo, que transformamos em Zona de Centralidade.

Eu não sei exatamente como isso sairia do papel. Nós já colocamos polos no Plano Diretor e não saiu nada do papel. Nós trabalhamos em um projeto de lei que já está pronto, já foi aprovado em primeira, criando dois polos de desenvolvimento: um polo Norte, ao longo da av. Sezefredo Fagundes; e o polo Noroeste, ao longo da Av. Raimundo Pereira de Magalhães até a Anhanguera, de altíssima capacidade e empregabilidade e onde não tem emprego nenhum.

Está no Plano. Apresentamos o projeto, já encaminhamos e podemos até encaminhar de novo. Esse projeto tem como autor o Vereador Police Neto, Fabio Riva, Eliseu Gabriel e este Vereador, porque atuávamos naquela mesma região.

Fizemos inúmeras audiências desse assunto, tratamos tecnicamente, e o polo ficou parado; mas ele tem uma capacidade muito grande de empregabilidade e reconfigura completamente a região.

Com relação à área de intervenção urbana, das alterações dos artigos 145 e 146, onde HIS passa para 30% nas áreas de intervenção urbana, do jeito que está caminhando e o déficit habitacional de 169.000, que foi anotado aqui, e nós vamos entregar 49.000 e continua ainda; eu acho que, para não errar – já se tentou que esse número fosse maior e não pôde por não ser maior do que o Plano Diretor Estratégico – valeria a pena deixar até 35%, para que a gente possa colocar nas áreas de intervenção urbana, dependendo do lugar, e poder fazer Habitação de Interesse Social com mais recurso dessas intervenções, porque agora tem um

projeto de lei que dá outra medida no Fundurb, portanto, naturalmente saem mais recursos para as Habitações de Interesse Social, mesmo que haja outras fontes de financiamento.

Nobre Vereador Tatto, com relação à discussão do tema que envolve a pavimentação, eu vou me omitir dessa discussão, vou apenas acompanhá-lo. Eu não sei qual a opinião de todos, mas acho prematuro a gente transmitir opinião porque a discussão do Fundurb foi apaixonada demais – pena que nem todos estavam presentes naquele momento – porque parecia a ferramenta mais certa que existe no Plano Diretor, para que a gente pudesse distribuir um pouco desse recurso.

Falta e acho que vale a pena ouvir e ler o que o Tribunal de Contas escreveu a respeito disso. Nós teríamos que ter, com os recursos do Fundurb, um direcionamento desses recursos de forma a atender a necessidade social, ou mesmo um mapeamento por IDHs para as atividades regionais: quanto maior a carência, mais destino de recurso para aquela área; porque hoje há um discricionamento do próprio Executivo, em que cada Prefeito vai utilizar o recurso para aquilo que é mais, ou menos programa, de cada governo.

Então, se a gente pudesse ter travas que atrelassem os investimentos a essas IDHs, que nós temos segurança na forma como foram interpretadas e criadas, nós estaríamos certamente distribuindo mais essa riqueza para os mais pobres, mesmo que mantidos os percentuais. Por exemplo, uma região como Pinheiros receberia menos recurso do que Capela do Socorro, dinheiro vindo de Siurb. Portanto, a Subprefeitura já está fazendo isso no orçamento. Nós poderíamos buscar esse tipo de mecanismo. O Vereador Jair Tatto está na Comissão. Isso foi uma inovação, a distribuição dos recursos da Subprefeitura que são somados para cada Subprefeitura dinheiro quase que equivalente ao do Fundurb. Nós podemos aplicar aqui, talvez, Vereador Jair Tatto, usando da sua força de Presidente da Comissão de Finanças, quem sabe aplicar aqui as mesmas regras.

É só, Presidente. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Obrigado pela contribuição, Vereador Paulo Frange.

Vereadores e Vereadoras, Vereadora Cris Monteiro.

**A SR. CRIS MONTEIRO** – Obrigada, Presidente. Eu me senti contemplada com a fala do nobre Vereador Paulo Frange. Parabéns, Vereador. Eu aprendo muito com o senhor. Por ora, está *okay*.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Não temos mais inscrições.

Eu proponho uma inversão. Ivan, estou invertendo para respostas e considerações. Então, passo a palavra, imediatamente, para ti novamente.

**O SR. IVAN CARLOS MAGLIO** – Acho que as colocações do meio, respeito muito o Vereador Paulo Frange que sempre foi aberto ao diálogo na construção de políticas públicas, como a política pública de urbanismo, do Plano Diretor. Então, é muito bom ouvi-lo e ter convergências.

Acho que ele foi num caminho importante, acho que precisou, inclusive, a questão da HIS, porque acho que a proposta que ele fez, como eu estava pensando, em relação a definir parte desse percentual de 15%, que ele sugeriu, ser em HIS. É fundamental, porque todos os estudos diagnósticos estão mostrando que há essa distorção nos eixos de estruturação urbana, a quantidade de HIS e HIS 1 é baixa. Nós estamos com muitos estudos que também são menores, mas com valores para classe alta ou valores para imóveis de alto padrão.

Daí a questão dos parques. Essa ideia de ter um Plano de Metas dentro do Plano Diretor que eu estou colocando é porque eu me sinto contemplado com as diretrizes que estão, se não me engano artigo do Plano Diretor que fala todas as áreas importantes, e, depois, capítulo de meio ambiente, de transportes e tudo o mais.

Mas, como não tem meta, não tem método de realização, número, valores, quantidades. Quantos quilômetros de corredores de ônibus serão implantados? Qual a meta? Isso não é coisa só do Plano de Metas, que é o Prefeito da época, do momento, quem faz. É coisa do Plano Diretor, porque se ele tem diretrizes para essas questões, ele precisa ter metas condizentes para essas questões. Pode ser que o Plano de Metas do governante atenda e



busque atender essas mesmas metas, mas...

Eu mesmo trabalhei no Plano de Ação de 2021, com o Prefeito Covas, para fazer um Plano de Ação. A gente encontrou muita dificuldade de conseguir conciliar recursos das várias secretarias para conseguir atingir as diretrizes que estão no Plano Regional, para elas se transformarem em metas e Plano de Ação, consolidando as várias questões, porque a dificuldade é esta: como é que num território concretamente a gente amarra para que aquelas diretrizes que estão no Plano Regional, aquelas diretrizes que estão no Plano Diretor, de fato, se realizem.

Tem outro elemento do qual não falei anteriormente: a descentralização por um lado – e nós caminhamos inversamente a isso -, então, tem muito pouco recurso concreto na Subprefeitura; para acontecer a meta local no território precisa convergir com o orçamento das várias secretarias. Mas se isso não está na meta principal, não está na meta do Plano Diretor, não se encontram. Foi extremamente difícil conciliar as metas de governo, as diretrizes, e as metas dos planos regionais. Por quê? Porque não há essa convergência de recursos.

Eu acredito que se, voltando ao Plano Diretor, nessa revisão, se se destina muito claramente que aquelas diretrizes fundamentais, que está colocada, tenha metas para cada diretriz, números, quantidade, valores. Um exemplo é esse mesmo dos 30% da habitação de interesse social, 15% para HIS. Mas poderia ir mais longe, é no número de unidade que eu estou falando, qual a meta em número de unidades. Há um déficit de 500 mil unidades, quanto nós queremos ou vamos nos esforçar, até 2030, para realizar? Qual é a meta dentro do plano? Não tem, como não tem meta. Quantos parques dos 67 vão ser realizados? Nós temos oito em 11 anos? Então quando nós vamos terminar os 67, que já é um corte, segundo o Vereador falou. São aqueles possíveis, né?

Quer dizer, a meta pode até ajudar naquilo que o Vereador Frange falou, é prioritariamente, quer dizer, quanto de parques nós vamos implantar até 2030? Quanto de recursos aproximadamente do Fundurb e priorizando lugares que tenham menos áreas verdes e que necessitam mais melhorar o seu desenvolvimento, sua vulnerabilidade social ser menor, se o HIS melhorar.

Então é nesse sentido que eu estou falando. Então o que a gente fica vendo é que o Plano tem uma série de coisas muito positivas em relação a meio ambiente, habitação e transporte, mas não tem metas e coisas quantificáveis, e é preciso ter. Se não tiver, vamos chegar em 2030 com a mesma conversa. E aí a frustração é geral em relação ao sentimento que a gente passa a ter em relação ao Plano Diretor, que ele só olha para a discussão do mercado e do valor arrecadado, e não da realização do ponto de vista social, ambiental e da sustentabilidade da cidade.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Obrigado, Ivan. Nós temos a manifestação do Gonçalves, Defensor Popular. Gonçalves, por três minutos.

**O SR. GONÇALVES** – Na cidade de São Paulo tem muita casa sem gente e muita gente sem casa. Está no artigo 8º, do Estatuto da Cidade, que em qualquer área, depois de cinco anos que não paga impostos, tem que ir para leilão, coisa que não acontece, tem de 30 anos que não pagam, tem outros prédios aí.

Então nós precisamos de moradia, que organizem, indica na cidade, que ocupa e tudo, então vão ser despejados, porque a Lei 16.642 dá o direito à Prefeitura de, em caso de polícia, tirar, como estão tirando pessoal nosso da região Sul, em toda a cidade de São Paulo. Entendeu? E aquela Lei 17.638 que pode indicar obras paradas, em andamento para colocar esse pessoal, nós estamos indicando e não estão dando atenção.

Então nós queremos que esse Plano Diretor execute, não deixe tirar os 30%, porque eles falam assim: no primeiro ano, dois, três anos, se não for utilizado em moradia, passa para outra atividade, como estão fazendo agora, pegando dinheiro da moradia para tapar buraco na cidade. Nós queremos é moradia digna, porque o pessoal em São Paulo, principalmente as mulheres, mães e chefes de família, ex-presidiárias, estão nos procurando e nós estamos levando tudo para o Rodoanel. Nós temos quase cinco mil famílias ou mais, porque aqui não tem espaço.

Por isso nós queremos o apoio desta Casa. E como sempre a gente fala: das

ocupações ninguém sai, ninguém tira.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Obrigado, Gonçalves. Heliana, para suas respostas, considerações finais.

**A SRA. HELIANA ARTIGIANI** – As considerações são sempre bastante interessantes nesta comissão.

Eu acredito que não tem muito o que eu falar em relação ao que o Ivan trouxe. Eu também concordo que a gente precisa de meta, mas eu ainda não concordo que isso precisa estar colocado no Plano Diretor. Talvez em planos específicos e planejamento específico de cada Secretaria que atua em cima do território. Então a destinação do recurso para o parque, para a implantação do parque tem que ser definida lá pela sua secretaria, do mesmo jeito que a gente entende que as habitações de interesse social têm que ser produzidas e priorizadas pela Sehab. Então talvez o Plano Diretor tenha essas diretrizes e esse planejamento, essas metas têm que vir em outros planos, de acordo tanto com o programa de metas do Prefeito, ou de Governo, quanto o planejamento da Secretaria. Então é ainda alguma coisa que talvez a gente possa discutir e quem sabe entrar num acordo.

Mas concordo com as metas, acho que é necessário, e o nosso diagnóstico, à medida que a gente fez o estudo de tudo que aconteceu na Cidade, a gente verifica que a maior parte dos problemas não é em relação ao que está descrito na lei, mas sim em relação à aplicação do que está descrito na lei. Então a gente concorda que existe um problema nesse sentido.

Em relação ao que o Vereador Paulo Frange trouxe, em relação às PPPs, eu vou estudar, Vereador, ainda não tenho uma resposta para isso. Mas o que eu posso discutir, principalmente porque a gente estudou bastante os assuntos em Planurb, em relação a HIS1, em relação às ferramentas, o que a gente percebe, olhando para o Plano Diretor, é que ele trouxe essa possibilidade de implantação, elaboração, construção, destinação de HIS 1 pelo privado. Então, tanto HIS 1 quanto HIS 2, ser construída pelo agente privado.

E a gente percebe que o HIS 1 tem que ter uma ação. Isso talvez seja mais um entendimento meu do que do todo. Mas tem que ter uma ação conjunta com opções de crédito,

com programas habitacionais para destinar a essas famílias de zero a três salários mínimos, que um produto convencional, com as regras convencionais não se aplica. Então talvez só o incentivo que a gente traz na lei, no Plano Diretor, não seja suficiente para atender a essa população, precisa de alguma coisa a mais. Então é isso que a gente precisa trabalhar e ir além daquilo que está no Plano.

Em relação à destinação que a gente colocou no ZEIS 2 e ZEIS 5, em relação ao aumento do coeficiente de aproveitamento, a gente também verificou essa situação de que o HIS 1, na ZEIS 5, não é priorizado. Mas se esse empreendimento se valer desse benefício de ter a outorga majorada em 50%... Desculpa, outorga não, coeficiente de aproveitamento, o potencial construtivo majorado dentro do eu empreendimento, ele vai ter que, obrigatoriamente, construir 20% do seu empreendimento em HIS 1. Então a gente não deixou solto, só majorar o metro quadrado construído; vai ter esse benefício se construir HIS 1. Então isso já está previsto no nosso PL. Então é alguma coisa que talvez possa ser melhorada, mas a gente já tinha uma proposta na minuta, reestruturou para poder ficar mais claro e colocou nesse PL com essa destinação de 20% para HIS 1.

Em relação à cota de solidariedade, a gente tem uma regra. Deixe eu só achar aqui para ficar mais fácil. Eu nunca sei quais são os artigos. Esse é o da Lei do Plano Diretor, no PL ele mudou duas vezes, então deixe eu achar aqui. Achei.

Os artigos... Na verdade, ele não está aqui. Está no Plano Diretor mesmo. A obrigação é 20 mil m<sup>2</sup> de área computável. Então dá um terreno um pouco menor do que 20 mil m<sup>2</sup>. Empreendimento com área computável de 20 mil m<sup>2</sup> tem a obrigação de destinar 10% para o Fundurb, hoje, ou comprar 10% do valor do terreno, acoplado através do Quadro 14, pode destinar para o Fundurb, ou pode comprar um terreno em regiões específicas, ou produzir HIS.

Como foi bem dito, foi isso que eles decidiram. É muito mais fácil pagar para o Fundurb do que construir HIS e destinar isso para a população.

A gente percebeu isso no nosso diagnóstico, razão pela qual nós aumentamos a destinação do Fundurb, isso feito através de contas e simulações para que seja, pelo menos,

equivalente: ou eu construo HIS, ou deposito no Fundurb, ou compro terreno.

Por que é mais vantajoso construir HIS? Eu digo isso lá nas nossas reuniões. Porque o produto vem pronto para uso da população. Quando a gente destina para o Fundurb também é interessante, mas é preciso passar pela construção do prédio.

É nesse sentido que a gente colocou essa alteração. De acordo com as contas que nós fizemos ele dá uma equiparada, ou talvez fique até um pouco desvantajoso fazer o depósito no Fundurb, seja mais vantajoso fazer HIS com essa nossa proposta.

Outra coisa que a gente colocou em relação a esse assunto, que pode ser interessante, é que a possibilidade de cumprir obrigação definida no Plano de forma associada. Se o empreendedor tiver à medida que se percebe que o empreendimento de 20 mil m<sup>2</sup> vai ser capaz de construir poucos números de unidades habitacionais de HIS, ou de comprar um terreno pequeno, ou de uma destinação no Fundurb também que não seja muito relevante, ele pode junto com outros entes que estão com a mesma obrigação se juntar e promover esse HIS de forma conjunta.

Então se tiver dois ou três agentes construindo eles podem, em conjunto, construir um empreendimento de HIS para poder promover tanto o que está escrito na lei, quanto cumprir a sua obrigação. Então isso está sendo colocado na lei também, acho que pode ser interessante e pode facilitar que empreendimentos desse tipo sejam realizados. Foi nesse sentido que a gente trabalhou.

Do mesmo jeito, coloquei aqui de novo, mas em relação ao HIS 1, a gente precisa sempre trabalhar pensando atrelado à programa habitacional para poder atender essas pessoas com crédito e com subsídio, até se for o caso.

É isso em relação ao HIS.

Em relação ao Quadro 7, a gente teve uma discussão bastante grande logo que a gente disponibilizou o PL em relação ao número dos parques.

Esse ajuste veio como sugestão da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, à medida que eles fizeram o Planpavel verificaram que havia parques sobrepostos. A gente tinha

perímetro e dois parques que estavam no mesmo lugar. Foi esse o ajuste que eles fizeram.

Então em relação ao número de parques que a gente verifica nos quadros, está diferente em virtude disso, mas os parques são os mesmos. Foi só um ajuste em relação à nomenclatura e perímetro. Eles fizeram esse ajuste e já estava publicado no Planpavel. Daqueles que foram retirados, pode ser que alguns tenha sido em virtude dessa sobreposição.

Outro ajuste que foi feito, principalmente em relação àquilo que vai ser implantado, é que eles já tiraram os que estavam propostos, em 2014, que já foram implantados agora até o ano passado, quando a gente fez esse levantamento. Esse também foi um ajuste que era necessário.

E assim também colocaram mais alguns parques, fizeram essa sugestão, que é um planejamento da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, que eles entendem que são importantes para a cidade e que podem ser factíveis, podem ser implantados.

Só para esclarecer qual foi a conversa que tivemos, principalmente, com a Secretaria.

Agora, esse assunto de parque existente estar como parque para construir eu preciso, também, verificar. Vou verificar qual é a situação e em uma próxima oportunidade eu trago isso.

Tivemos bastante discussão do FEMA. Tivemos discussão em relação a essa outorga oriunda dos parques. Existe esse problema em relação à estruturação do fundo, mas também são dificuldades que quem se utiliza disso, lá, no verde, percebeu e nos trouxe. Também é um ponto que pode ser analisado, verificando-se se é preciso mais algum ajuste, mas eu também vou levar para a equipe, para estudarmos.

Em relação aos PEDEs, infelizmente eu não conheço o projeto do Polo Norte e do Polo Noroeste. Eu acho que é bastante interessante conhecermos o que já foi proposto. O que tentamos colocar na lei foi facilitar a aplicação, porque tínhamos dois perímetros sobrepostos, algumas vezes. Um era o perímetro de incentivo. Outro era o polo de desenvolvimento econômico. Muitas vezes, eles estavam sobrepostos e percebemos que o que foi aplicado foi principalmente incentivo urbanístico. Então, foi falta de cobrança de outorga onerosa para

empreendimento não residencial nessas regiões. Não houve nenhuma outra ação. Talvez ações como essas – de projetos e de planos que desenvolvamos nessa região de forma articulada, não só com o incentivo urbanístico – sejam importantes para lá. Como eu não conheço os projetos, eu não posso dizer, mas uma questão muito importante que é necessário se verificar nesses polos, com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e também com a Secretaria da Fazenda, é se, além dos incentivos urbanísticos, pode ser dado algum incentivo fiscal ou haver outras ações da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, para poder ir lá e atuar no território. Então, foi nesse sentido que trabalhamos, a princípio, como diretriz, definindo melhor o território e colocando-o como uma coisa só, para um projeto de lei ou um plano ser suficiente para aquela região toda. Esse é o primeiro passo. Daqui para frente, têm de ser feitos esses planos, mesmo. Não há jeito.

Em relação às AIUs, é bastante interessante a proposta de até 35%, porque percebemos que muitas vezes algumas áreas necessitam mais do que outras. Por outro lado, há a possibilidade de se utilizar o recurso, mesmo não sendo aquele garantido. Esses 30% viriam em uma forma de garantir o recurso para a utilização, para a produção de HIS, o que, na verdade, conversa com aquilo que eu falei anteriormente, que é a promoção pública de Habitação de Interesse Social para atender essa população de mais baixa renda, que não tem condição de se adequar ao mercado. Então, é nesse sentido que estamos avaliando, mas é interessante. Pode ser verificada essa possibilidade do aumento até 35. Eu acredito que, em relação ao que foi dito, é isso.

Também se falou sobre o PL. Como eu disse, o PL 115 não veio atrelado ao PL da revisão do Plano Diretor. Então, é outro PL que está tendo os trabalhos na Casa e não veio a partir de Planurb e da SMUL.

Em relação ao que o Sr. Gonçalves disse, concordo com o senhor. Precisa ser feita alguma coisa. Em relação ao Plano Diretor, trouxemos algumas questões relacionadas aos imóveis ociosos. Existe essa dificuldade, que é principalmente de desapropriar. É complicado, principalmente, quando falamos de dívida de IPTU. Se a pessoa está na casa e tem dificuldade

até de pagar o IPTU, é difícil, também, pensar que vamos lá tirar a família da casa para poder dar outro uso. É muito complicado. Já trabalhei com essa questão e é difícil, mesmo. Agora, quanto aos imóveis ociosos, eu concordo que precisamos ter uma ação um pouco mais forte e direta. E a gente está, também, com algumas propostas no Plano Diretor para trazer outras alternativas de utilização desses imóveis que estão ociosos que não só aquela desapropriação por títulos da dívida pública que está previsto, mas é um trabalho que a gente tem que aperfeiçoar, que continuar.

Então, acredito que é isso.

Espero ter esclarecido algumas coisas. Aquilo que eu não esclareci, vou estudar e trazer nas próximas reuniões.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Tem a inscrição do Emanuel, por três minutos, por favor.

**O SR. EMANUEL** – Olá, Vereadores. Tudo bem? A gente conversa muito a respeito do Plano Diretor, mas é que tem uma questão que eu acho que também está sendo pouco debatida dentro do Plano Diretor, que é a questão, talvez, que mexe com essa coisa do processo de gentrificação de muitos bairros, do qual não estão falando e que, muitas vezes, acaba fazendo aquilo que o Plano Diretor prega, ao contrário, que é tentar aproximar as pessoas dos seus locais de trabalho, enfim, mas a classe média, classe c e d vêm sofrendo muito com isso.

Será que poderia existir a capacidade, de repente, de se criar um determinado órgão que regulasse melhor os aluguéis da cidade de São Paulo? Porque a gente está vendo, às vezes, aluguéis imensos que fazem com que as pessoas acabem saindo de determinado bairro que é mais central para irem morar num bairro mais distante porque não têm mais condição de viverem ali, porque, simplesmente, o dono achou que o imóvel dele está valendo tanto, e não tem ninguém que regule isso.

Será que com a criação de determinado órgão – que eu acho que, se não me engano, existe na cidade de Nova Iorque – para tentar amenizar essa questão da gentrificação que é um processo que também mexe com a cidade de São Paulo, mexe com a periferia, existe essa



capacidade ou teria que ser uma coisa maior, vinda do Governo Federal? Eu não sei.

Obrigado.

**O SR. PAULO FRANGE** – Vou só fazer uma pergunta para ele.

Mas só respondendo o que a gente já ouviu desse assunto. A questão de locação é uma questão de demanda na cidade. Ela oscila de acordo com o mercado. O grande problema nos últimos tempos foi o indexador da locação. E nós, Poder Público, estamos sofrendo com isso. Nós temos 2 mil creches locadas. E a indexação, muitas vezes, que o proprietário quer não é aquilo que o Poder Público pode pagar. Nós levamos, nesta semana, para o Prefeito, uma proposta para que a gente pudesse indexar buscando uma cesta de indicadores, são seis ou sete índices, para que a gente fizesse um pacote, como, por exemplo, num terminado ano de 2020 e 2021, quando o IPCA e outros índices estavam na faixa de 5,5 ou 6, o IGP-M deu 15 e 17,5. Então, quem estava atrelado ao IGP-M arrebitou, teve que pagar porque estava no contrato, depois, o IGP-M caiu e deu uma média, e, fazendo uma cesta, fica diferente.

Esse assunto vem sendo discutido bastante. Onde nós barramos? Na Lei do Inquilinato que é muito rígida; é uma lei federal; quase tudo de que a gente trata esbarra na Lei do Inquilinato, inclusive, a Prefeitura que loca imóveis. Esse assunto é bastante tenso, mas, com certeza, de esfera federal.

Apenas uma manifestação não do projeto, mas vai passar por aqui. Jair, com relação ao projeto que está tramitando na Câmara, em que pese a nossa necessidade mesmo de recapeamento da cidade, o programa é grande, amplo, o Prefeito quer, realmente, recapear e tudo. Isso é até passível de compreensão. Porém, o artigo seguinte que vem é extremamente perigoso porque ele desmonta o Fundurb. A partir do momento em que eu não gasto em infraestrutura o meu um terço sagrado, no final do ano, devolvo isso para as mãos do Conselho Gestor, ou seja, o Conselho Gestor do Fundurb passa a ter mais força do que os 55 Vereadores juntos, porque os 55 juntos nas regiões que eles trabalham não movimentam esse tipo de volume para atender a população inteira, e um Conselho só vai tratar desse assunto numa sala com ar condicionado, em nome de todos nós. Sou contrário a essa opção, não sou contrário ao Conselho

Gestor que é muito importante, mas, a partir do momento em que eu não gasto os recursos do Fundurb que eu empenhei, ele perde o valor para o ano seguinte e começa a contar tudo de novo. Esse dinheiro é tratado pelo Conselho Gestor.

Então, eu não sei qual é a opinião de vocês, mas eu até gostaria de ouvir porque no plenário esse assunto vai ser tratado. É muito perigoso deixar um volume de recurso desse na mão do Conselho Gestor. “Ah, mas tem participação popular”. Eu até entendo que sim, será que essa participação popular tem a quilometragem que nós temos nos nossos carros que estão aqui na garagem? É só medir, rodando a cidade o ano inteiro, todos os dias, sábados e domingos também, com chuva ou sem chuva, sabendo onde tem problema, e, todos os dias, despachando em secretarias, onde nós precisamos mais ou menos intervenções urbanas? Como é que vai tratar isso dentro do Conselho Gestor porque na porta do Conselho Gestor não tem munícipe do lado de fora pedindo as coisas e solicitando nada. Não tem essa demanda. Na porta do Conselho Gestor existe toda uma política de gestão que nem sempre acompanha aquilo que eu acabei de falar.

Se os recursos que sobrarem, em vez de passar pelo conselho gestor passassem também pelo Conselho Gestor depois de um filtro dos IDHs regionais, distribuídos dentro dessa linha. Seria bastante interessante.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Qual o Conselho Gestor a que V.Exa. se refere?  
De qual órgão?

**O SR. PAULO FRANGE** – O Conselho Gestor do Fundurb. É o Conselho Gestor mais poderoso que nós temos, exceto os Conselhos Gestores das Operações Urbanas.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Como é constituído lá?

**O SR. PAULO FRANGE** – A constituição é paritária, 50% do governo, 50%... São dez membros.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Hoje, temos em caixa 1 bi e 800 milhões no Fundurb? Estocados?

**O SR. PAULO FRANGE** – Isso. Nós não vamos conseguir executar esse dinheiro

até o final do ano em hipótese nenhuma. Então, suponha que sobre 1 bilhão para o ano que vem...

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Vai para lá, e eles decidem? Eles decidem lá?

**O SR. PAULO FRANGE** – É.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – O que ocorre, às vezes, é...

- Manifestações simultâneas.

**O SR. PAULO FRANGE** – São cinco membros representantes de órgãos do Poder Público; cinco representantes da sociedade civil dos seguintes Conselhos Municipais: dois do C MPU, Conselho Municipal de Política Urbana; um do CMH, Conselho Municipal de Habitação; um CMT, Conselho Municipal de Trânsito; um do Conselho Municipal do Cades.

Então, eu posso dizer, Vereador, eu falo sem papas na língua. Eu não tenho mais idade para ter papas na língua. Estou ficando até inimputável daqui a pouco. Não me representam, desculpem-me. Pode ter sido alguém indicado por Deus. Não me representa, com tanto recurso nem acredito que tenha a informação da cidade como a que tem os 55 Vereadores da Casa mais 20 pessoas no gabinete de cada um.

Portanto, eu acho, Presidente, que se esses recursos...

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – O PL 115 é para utilizar imediatamente.

**O SR. PAULO FRANGE** – Esses recursos deveriam passar por um filtro. O Conselho Gestor é importantíssimo. Não me coloquem palavras na boca. O Conselho Gestor eu sou apaixonado até por Conselho Gestor de Parque, de UBS, têm um papel importantíssimo, mas aqui nós precisaríamos ter um norte para que esse Conselho Gestor errasse menos. Qual é o norte? Voltemos ao relatório que o Tribunal de Contas já fez, já estudou. Não é hora de a gente pegar. Sobrou esse dinheiro? Onde estão os menores IDHs da cidade?

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Despeja imediatamente.

**O SR. PAULO FRANGE** – É. E, de forma decrescente, você pode aplicar isso nos piores IDHs. Daí, sim, tudo bem. É bom que o Conselho acompanhe isso. A minha preocupação é que isso fique sozinho. E vai ficar.

Portanto, sobre esse artigo a gente precisa refletir, usar a sensibilidade do Prefeito Ricardo Nunes que conhece bem esse assunto, participou muito disso, é um homem da Comissão de Finanças que teve um papel fundamental nesta Comissão na Câmara, mas acho que esse assunto a gente precisaria tratar com mais cuidado.

É isso, Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Perfeito.

O Ivan ergueu a mão.

**O SR. IVAN CARLOS MAGLIA** – Eu queria responder um pouco a Heliana, porque eu acho que ela concordou que é importante definir metas, mas a forma de definir metas, eu entendo que é de forma.

Primeiro o seguinte: quando uma secretaria define o orçamento e o projeto, ela está seguindo a meta do governo ou a meta da LDO ou do PPA. O que estou tratando aqui é do Plano Diretor que é para 2030 e que, em 2023, ainda não realizou nada dos parques oito dos sessenta e sete, quando nós vamos chegar ao sessenta e sete, em 2050? HIS não realizou.

Então, tem que haver uma forma. Eu não quero dar ao Plano Diretor o papel de uma secretaria, não. Eu preciso fazer uma aceleração das diretrizes por meio de metas dentro do PDE. Como eu faço isso? O que o governo propôs naqueles 30% de HIS, essa é uma forma. Ele está amarrando. O que eu estou propondo é que nós precisamos amarrar mais. Eu não sei a forma mais perfeita. Eu, como planejador, imagino que um indicador de realização, de quantidades, como eu falei o número de HIS em relação à demanda geral que é de 500 mil – estou falando em indicador; se estou falando em parque, estou falando em indicador, quantos dos 67 é possível, em que regiões, com que prioridades? É fazer essa amarração um pouco mais forte dentro do plano, porque nós estamos falando que queremos chegar em 2030 e avaliar esse plano. Se chegar agora como estou em 2023, vamos dizer “ele não realizou; em 2023, ele foi pífio nessas coisas; ele realizou em arrecadação, como a gente está vendo no Fundurb; ele realizou nos eixos para construir muitas unidades e metros quadrados para o mercado imobiliários, mas não possui HIS”.

Então, como eu faço – a pergunta é essa, Heliana – para acelerar as diretrizes por meio de metas dentro do PDE? Não quero confundir com orçamento e decisões de secretaria, que é infra, lá embaixo, cada um decide pelo seu governo, mas são dois governos pelo menos até lá. Não está apenas para um governo. Tem que estar na meta do plano. É ele que orienta, não o governo.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Deu para entender o horizonte das coisas.

- Manifestações simultâneas.

**O SR. PAULO FRANGE** – Eu vou deixar apenas uma pergunta, para levantar para mim. Eu não consigo entender a forma como chega ao número da cota de solidariedade. Empreendimento com mais de 20 mil metros de área computável. Ivan, calcula: 20 mil metros de área computável. Tem que repassar em dinheiro 890 mil; 1 milhão e 800 mil; 1 milhão e 900 mil; teve um que pagou 5 milhões; 2 milhões. Como é que calcula isso? Porque 20 mil metros de área computável, se você colocar 2 mil metros quadrados... vamos mudar a linguagem: 2 mil contos, porque essa moeda não mudou, dá 40 milhões. No mínimo, tem que ser quatro; e não tem construção de 2 contos em São Paulo. Não tem. Então, como é que se calcula isso? É baseado em.... Aplicam-se os atuais 10% em cima de... Como o empresário apresenta essa conta para a gente poder aplicar?

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Isso. Vamos lá.

**O SR. PAULO FRANGE** – Porque eles vendem a 20 mil metros quadrados a área construída?

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – O valor venal do imóvel?

**O SR. PAULO FRANGE** – Eu não sei. Eu queria saber como é que se chega nesse número.

**A SRA. HELIANA ARTIGIANI** – Na verdade, o empreendimento que entra com essa obrigação é aquele que tem 20 mil metros quadrados de área computável. Mas o cálculo para destinação no Fundurb e para doação de terreno está relacionado com o valor do terreno, que é colocado para esse empreendimento, calculado de acordo com o Quadro 14. Então, nas áreas

mais bem localizadas, que têm um valor de Quadro 14 mais alto, de outorga onerosa mais alta, vai ter a obrigação de doar mais; se ele estiver numa região com o valor de terreno mais baixo, esse valor que ele vai precisar doar, mesmo que ele tenha o mesmo tamanho, vai ser mais baixo.

**O SR. PAULO FRANGE** – Então, é o valor do terreno. Não é o da área computável?

**A SRA. HELIANA ARTIGIANI** – É, do terreno.

**O SR. PAULO FRANGE** – Então, eu queria só retirar da minha fala os 20%. Tem que ser, no mínimo, 30% então, porque é muito pouco.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Eu sei do que V.Exa. fala. O empreendimento é estrondoso. A incorporadora ergue uma torre de 20 andares com lucro enorme e satisfatório, porém, ele já resolve o seu problema na aquisição apenas do terreno. O que V.Exa. quer é sobre o empreendimento como um todo, uma conta...

**O SR. PAULO FRANGE** – É quase como um deboche o repasse de 10% do valor do terreno para poder...

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Aliás, vai para 20% agora no Plano, pelo projeto.

**O SR. PAULO FRANGE** – Mas dá para por 30% tranquilo.

- Manifestações simultâneas.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Mas eu entendi que o que V.Exa. fala é que o empreendimento como um todo, ou seja... o terreno é o menor valor. É o que menos representa.

**O SR. PAULO FRANGE** – Tem quem paga muito mais do que isso em dízimo.  
(Risos)

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Mas, enfim, esse é o questionamento, Heliana.

**A SRA. HELIANA ARTIGIANI** – Tem três possibilidades de obrigação. Vinte mil metros quadrados de área computável: ele é obrigado a construir ou destinar 10% da área construída computável para habitação de interesse social. Então, ele pode construir, produzir empreendimento de habitação de interesse social com, no mínimo, a mesma área construída no *caput*. Então, 10% dos 20 mil metros quadrados de área computável. Ele vai construir um empreendimento de 2 mil metros quadrados, no mínimo.

Esse foi um fator que a gente levou em consideração na hora em que fomos fazer as nossas contas, porque, na medida em que a gente abaixa também essa obrigação de 20 para empreendimentos menores, só seria interessante se ele fizesse de maneira associada, se não, a gente começa a ter empreendimento com pouquíssimas unidades, o que fica mais impossibilitado ainda se ele tivesse que construir no mesmo empreendimento, daí, poderia haver um conflito, ele desistir e preferir destinar no Fundurb. Então, essa regra ficou igual.

E o que a gente colocou isso de aumentar para 20% do valor do terreno, calculado através do quadro 14, aumentando para 20% essa destinação tanto para o Fundurb quanto para a compra de um terreno e doação do terreno para a Prefeitura produzir nesses mesmos moldes.

Então, é isso.

Podemos analisar e verificar essa questão dos 30%.

**O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto)** – Será objeto de emenda, obviamente, para o debate. *Okay.*

Primeiro, obrigado, Heliana; Priscila; Ivan; Carlos Henrique e todos que falaram aqui, Emanuel, Gonçalves.

Vou pedir à assessoria que cancele as três audiências futuras. Falei com a Vereadora Cris Monteiro hoje que é nossa Relatora, porque nós vamos rediscutir esse calendário na próxima reunião da Comissão de Finanças e Orçamento, na próxima quarta-feira. Se foi publicado, peço o cancelamento.

Muito obrigado, Vereadores e Vereadoras presentes.

Nada mais a tratar, está encerrada a audiência pública.