



São Paulo, 14 de Agosto de 2020.

Ao

Colégio de Líderes da CMSP

Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras do Colégio de Líderes,

Como representantes eleitas/os pela Sociedade Civil para o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, estamos acompanhando os debates realizados na Câmara de Vereadores, sobre o PL 397/18, que propõe alteração nos valores de CEPACs da Lei 15.893/13 – OUC Água Branca.

Observamos que na reunião do Colégio de Líderes realizada no dia 11/8/20, o Secretário de Desenvolvimento Urbano, Srº Fernando Chucre, apresentou informações sobre a Operação Urbana Consorciada Água Branca que necessitam de correção, como por exemplo: saldo de R\$ 1 bi e meio na conta do Fundo de Outorga (o último informativo financeiro disponibilizado pela SP Urbanismo em 30/06/18, registra o saldo de R\$ 666.824.564,41), a ordem apresentada pelo Secretário das prioridades determinadas pela Lei para uso dos recursos de outorga no artigo 8 não condiz com a lei, entre outras.

Para contribuir a análise dos/as Sºs e Sªs Vereadores/as e dar conhecimento sobre o posicionamento da Sociedade Civil dos bairros da OUC Água Branca sobre o PL 397/18, seguem Carta Aberta, que pede que o PL 397/18 não seja aprovado, e informativo atualizado sobre o desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Destacamos alguns itens da nossa Carta Aberta: o PL 397/18 foi massivamente rejeitado nas audiências públicas realizadas pelo executivo e pelas comissões da CMSP em 2018 e 2019; o estudo econômico que embasa a proposta foi refutado por especialistas à época das audiências públicas por sua fragilidade e desatualização, já que foi realizado em 2016 e baseou-se em dados de anúncios de preço de imóveis na Internet. Além de não confiáveis, os dados não refletem a realidade dos preços praticados na Água Branca e estão em desacordo com a conjuntura econômica atual, e a proposta de valores apresentada no PL 397/18 oferece insegurança jurídica para os encaminhamentos futuros.

Colocamos-nos a disposição para participar virtualmente da próxima reunião do Colégio de Líderes, caso possível, para apresentar nosso posicionamento e dialogar com as Senhoras e Senhores Vereadores.

Atenciosamente,

Representantes da Sociedade Civil no Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca

Jupira Cauhy, Caio Boucinhas, Ilma Pinho, Ana Carolina Santos – Representantes dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Severina Amaral, Leonor Galdino – Representantes dos moradores do perímetro expandido no Grupo de Gestão da OUCAB

Maria Elena Ferreira (Movimento Moradia Zona Oeste) – Representante dos Movimentos de Moradia no Grupo de Gestão da OUCAB

Dulcinea Pastrello, Adriana Bogajo (Instituto Rogacionista) – Representantes de Organizações Não Governamentais no Grupo de Gestão da OUCAB

Laisa Stroher (IAB/SP), Paula Santoro (FAU/USP) – Representantes das Entidades Acadêmicas, Pesquisa e Profissionais no Grupo de Gestão da OUCAB

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

Não queremos o PL 397/2018!

Escutem e respeitem a população e as lideranças dos bairros da Operação Urbana Consorciada Água Branca e dos Conselhos de Representantes!

Queremos CEU, UBS, HIS, drenagem! Queremos uma região desenvolvida de acordo com as diretrizes e objetivos da OUCAB!

Não queremos saldão de CEPAC!

Retirem de Pauta - Não aprovem o PL 397/18

O PL 397/18 do executivo, que reduz os valores de arrecadação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, não foi aprovado pelo seu Grupo de Gestão, e foi massivamente rejeitado nas audiências públicas lotadas, realizadas em 2018. Atende só aos interesses do mercado e reduz o valor de arrecadação para a realização das importantes intervenções públicas previstas na Lei da OUCAB como CEU, UBS, 5 mil HIS e drenagem de córregos, ligação viária, entre outras.

Parado na Comissão de Política Urbana da CMSP desde então, o reaparecimento do PL 397/18 no final da gestão Covas, para votação em sessão extraordinária, é mais uma forma de atender a interesses que não são transparentes, tirando proveito do momento em que a atenção da população está voltada para crise sanitária. O PL 397/18 está baseado em estudos econômicos defasados, elaborados em 2016 e depois das audiências públicas, nenhuma outra proposta de alteração foi debatida com a sociedade e com seus representantes no Grupo de Gestão da OUCAB.

Se aprovado em 1ª Votação, poderá ser alterado por meio de substitutivos e emendas que impactarão a Lei da OUCAB, atendendo a interesses contrários aos da população que massivamente participa das audiências públicas e dos seus representantes eleitos para o Grupo de Gestão da OUCAB. É atribuição do Grupo de Gestão, prevista no artigo 62 da Lei 15.893/13, deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções, elaborado pela SP-Urbanismo, de acordo com as diretrizes da Lei e do PDE e precedida da realização de audiência pública.

Detalhamos abaixo os motivos pelos quais somos contra o PL 397/2018.

POR QUE O PL 397/2018 FOI REJEITADO NAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS E PELO GRUPO DE GESTÃO DA OUCAB?

- Não há JUSTIFICATIVA que sustente as propostas de reduzir o valor de CEPAC para os míseros R\$233,00 conforme a "tabela dinâmica", ou mesmo retroceder aos patamares inicialmente propostos em 2013 (reduzindo o valor de CEPAC residencial de R\$1.400,00 para R\$700,00 e o valor de CEPAC

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

comercial de R\$1.600,00 para R\$800,00) e a piora dos parâmetros de ocupação da Gleba Pompéia.

- Caso seja aprovado o PL 397/18 com essa revisão, as melhorias urbanas para a região da Água Branca e bairros do perímetro expandido (que constituem a finalidade da operação urbana) serão drasticamente prejudicadas. Não haverá os recursos necessários para investir no plano de intervenções públicas da OUCAB e nas prioridades aprovadas no Grupo de Gestão, e perderemos habitações de interesse social, equipamentos públicos de saúde, educação, áreas verdes, drenagem e mobilidade. Considerando o contexto de retração dos investimentos do governo federal e penúria financeira do município de São Paulo, esta situação é ainda mais grave.

- A operação conta com **SIGNIFICATIVO RECURSO EM CAIXA** (hoje, R\$ 665 milhões, com destinação, beneficiários, terrenos e projetos definidos), com um grande atraso na sua aplicação. A execução desses investimentos – como as moradias do Subsetor A1 que atenderão as famílias cadastradas das Favelas do Sapo e da Aldeinha, que aguardam atendimento habitacional há mais de 10 anos; finalização das obras de drenagem do Córrego Água Preta, que impedirá as enchentes no bairro da Pompéia e o prolongamento da Av Auro Soares, que contribuirá para a mobilidade da região – **DEVERIA CONSTITUIR O CENTRO DOS ESFORÇOS DA GESTÃO MUNICIPAL.**

- Foi realizado APENAS UM LEILÃO de CEPAC, em 2015, quando os empreendedores não demandavam potencial construtivo, pois muitos haviam recém aprovado projetos utilizando outorga onerosa, e a dinâmica imobiliária na cidade encontrava-se em retração. Atualmente, o setor imobiliário está em franca recuperação, com alteração deste quadro. Lembrando, que, a Operação Urbana Faria Lima também não obteve sucesso no primeiro leilão, nem por isso deixou de ter boa arrecadação nos seguintes.

- O PREÇO MÍNIMO VIGENTE DO CEPAC (de R\$ 1.400,00, para usos residenciais e R\$ 1.600,00, para comerciais) É ADEQUADO. Caso a contrapartida financeira fosse calculada pelo método utilizado antes de 2013 na Operação Urbana Água Branca (pela outorga onerosa), que viabilizou inúmeros empreendimentos imobiliários, o valor atual equivaleria entre R\$ 1.600,00 e R\$ 2.300,00[1]. O valor médio do potencial construtivo pago em toda a cidade de São Paulo em 2017 foi de R\$ 1.059,00[2]. Os estudos que embasaram a revisão de valores constante no PL são defasados e frágeis. Vale a pena lembrar, que no final de 2019 houve um leilão na OUC Faria Lima que o valor do CEPAC atingiu R\$ 17.600,00.

- O PAPEL DE UMA OPERAÇÃO é garantir que a construção de novos empreendimentos seja acompanhada de MELHORIAS URBANAS para atender as demandas dos antigos e novos moradores dos bairros da Água Branca, de forma a romper com o ciclo histórico de adensamento de edifícios sem qualidade de vida.

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

- DESCONTO no valor do potencial construtivo NÃO INDUZ DINÂMICA IMOBILIÁRIA . Os descontos concedidos na outorga onerosa nos bairros com menor interesse do mercado imobiliário, não evitaram que a concentração imobiliária continuasse a ocorrer nas mesmas áreas de sempre (quadrante sudoeste). O mesmo ocorre com os setores das operações onde o CEPAC é mais barato, como o setor Jabaquara na Operação Urbana Água Espreiada, que não atraiu interesse do setor imobiliário.

- Caso sejam excluídas as exigências para o parcelamento da GLEBA POMPEIA , a mesma poderá ser ocupada sem seguir um plano urbanístico que confira qualidade àquela imensa área. A cidade ainda PERDERÁ a contrapartida em HABITAÇÕES de interesse social, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e no desenho do sistema viário de forma a garantir uma boa MOBILIDADE.

- Por fim, vale lembrar que a LEI DA OUCAB É RECENTE (Lei 15.893 aprovada em 2013), construída a partir de um longo processo participativo, que envolveu diversos setores da sociedade. Diferente do atual processo de revisão proposto pela prefeitura, em que a maioria dos representantes do Grupo de Gestão da operação urbana e da população que participou da audiência pública (realizada em março de 2018) se colocaram contrários. A falta de diálogo é outro problema, a revisão foi enviada à câmara sem conhecimento do Grupo de Gestão (eleito pela população com mais de 1.600 votos) e ainda contou com audiências marcadas sem antecedência. E agora, o PL 397/2018 é colocado em pauta na CMSP sem diálogo prévio com a sociedade e como Grupo de Gestão da OUCAB.

[1] Cálculo realizado com base nos valores de terrenos do ano de 2017, retirados do Estudo de Viabilidade Econômico da Operação Urbana Água Branca, realizado pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

[2] Calculado com base, em:

<<http://outorgaonerosa.prefeitura.sp.gov.br/relatorios/RelSituacaoGeraisProcessos.aspx>>.

Seguem assinaturas de apoio de representantes da sociedade civil, associações, movimentos e instituições.

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

Assinaturas de apoio de representantes da sociedade civil, associações, movimentos e instituições.

Representantes da Sociedade Civil

Adriana Bogajo (Instituto Rogacionista) – Representante de Organizações Não Governamentais no Grupo de Gestão da OUCAB

Ana Carolina Santos – Representante dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Caio Boucinhas – Representante dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Dulcinea Pastrello (Instituto Rogacionista) – Representante de Organizações Não Governamentais no Grupo de Gestão da OUCAB

Ilma Pinho – Representante dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Jupira Cauhy – Representante dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Lais Stroher (IAB/SP) – Representante das Entidades Acadêmicas, Pesquisa e Profissionais no Grupo de Gestão da OUCAB

Leonor Galdino – Representante dos moradores do perímetro expandido no Grupo de Gestão da OUCAB

Maria Elena Ferreira (Movimento Moradia Zona Oeste) – Representante dos Movimentos de Moradia no Grupo de Gestão da OUCAB

Paula Santoro (FAU/USP) – Representante das Entidades Acadêmicas, Pesquisa e Profissionais no Grupo de Gestão da OUCAB

Severina Amaral – Representante dos moradores do perímetro expandido no Grupo de Gestão da OUCAB

Alberto Fernando Affonso Candido – Representante da Sociedade Civil e Coordenador do Conselho Participativo da Lapa (CPM Lapa)

Alice Wey – Representante da Sociedade Civil no Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES Lapa)

Ana Carla Pereira – Representante dos Moradores no Conselho de Zeis da Água Branca

Caritas Basso – Representante da Sociedade Civil no Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES Lapa)

Denise Boschetti - Representante no Conselho Gestor do Parque Buenos Aires até 2006.

Edilson Henrique Mineiro – Conselheiro CPMU, representante da UMM SP

Eduardo Melo – Representante da Sociedade Civil no Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES Lapa)

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

Eneida de Almeida – Representante do IAB-SP no Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP)

Fabio Benini Cabral - Conselheiro Participativo Municipal Sub-Prefeitura da Sé

Helena Magozo – Representante da Sociedade Civil no Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES Lapa)

Juliana Avanci, advogada do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Leonardo Musumeci - Representante do IAB-SP no Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES)

Mariana Ferraz Kastrup – Representante do Segmento Associação de Bairros no Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU)

Margaret Alves Antunes

Maria de la Asunción Carollo Blanco

Mauria Anastácio – Representante dos moradores no Conselho de Zeis da Água Branca

Monica Fatima Ziliani – Representante da Sociedade Civil no Conselho Municipal de Habitação (CMH)

Nabil Bonduki – Professor da FAU USP e membro do Instituto Casa da Cidade

Natasha Mincoff Menegon – Representante do IAB-SP na Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU)

Renato Anelli, professor IAU USP e Representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento São Paulo no Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT)

Samira Rodrigues – Representante do IAB-SP no Conselho Municipal de Habitação (CMH)

Simone Aguiar – Representante dos Moradores no Conselho de Zeis da Água Branca e Representante da Sociedade Civil no Conselho Participativo da Lapa

Simone Gatti – Representante do IAB-SP no Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) e na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

Stela Da Dalt – Conselheira Participativa Municipal da Sé

Toni Zagato – Conselheiro Participativo Municipal da Lapa (2018-2020, Coordenador por 3 semestres), Arquiteto e Urbanista, Mestre em Políticas Públicas

Vanessa Cristina Matarazzo – Representante da Sociedade Civil no Conselho Participativo Municipal da Lapa (2016/18-2018/19)

Regina Zaidan Pereira Mendes – Conselheira Viva Pacaembu por SP

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

Associações, Movimentos, Instituições

Associação dos Moradores do Conjunto Água Branca
 Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste
 Associação dos Trabalhadores Sem Teto da Zona Noroeste
 Associação dos Moradores do Jd. Comercial e Adjacências
 Associação dos Trabalhadores do Conjunto Residencial Vale das Flores
 Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste Residencial City Jaraguá
 Associação Porto de Areia
 Associação de Moradia Jardim Casa Branca II e Adjacências
 Associação dos Movimentos de Moradia da Região Sudeste
 Associação de Moradores Pantanal Capela do Socorro
 Associação de Ciclistas Urbanos de São Paulo (Ciclocidade)
 Central de Movimentos Populares (CMP)
 Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos
 Conselho Estadual de Defesa dos Direitos da Pessoa Humana (CONDEP)
 Instituto Casa da Cidade
 Instituto Rogacionista Santo Anibal
 Laboratório Espaço Público e Direito a Cidade (LabCidade FAUUSP)
 Lapa Sem Medo
 Movimento Água Branca
 Movimento de Defesa do Favelado da Região Episcopal Belém
 Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1
 Movimento Habitacional e Ação Social – MOHAS.
 União dos Movimentos de Moradia – São Paulo

Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/2013

- A Lei 11.774/1995 da Operação Urbana Água Branca foi revisada entre 2010 e 2013, em um intenso processo participativo, com a presença de mais de mil pessoas em cada audiência pública realizada. O PL foi enviado para a CMSP em novembro de 2012, no final da gestão Kassab (PSD), e a Lei **15.893/2013, da Operação Urbana Consorciada Água Branca**, foi aprovada em novembro de 2013, na gestão Haddad (PT);
- A revisão adequou a Operação Urbana ao Estatuto da Cidade, como o controle social com a constituição de um Grupo de Gestão, paritário, com representantes indicados da prefeitura e representantes eleitos pela sociedade civil;
- Nas suas diretrizes, a Lei da OUCAB inovou propondo o incentivo e incremento de diversificação da produção imobiliária, visando à oferta de unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composições familiares; a construção de empreendimentos de uso misto e com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos; a destinação de áreas públicas e de outras áreas para implantação de programas habitacionais; o sistema de transporte coletivo por meio de corredores de ônibus; a preservação do lençol freático por meio da limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações; a ampliação e melhoria da infraestrutura de drenagem, entre outras;
- Manteve as intervenções públicas não realizadas da Lei de 1995 e incorporou demandas sociais apresentadas nas audiências públicas;

Art. 8º O programa de intervenções a ser realizado com os recursos no âmbito da Operação Urbana Água Branca instituída pela Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, deverá compreender, na seguinte ordem de prioridade

I – obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré;

II – construção de, **no mínimo, 630 (seiscentas e trinta)** unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com **atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapó**, incluindo a aquisição de terras para essa produção;

III – prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Santa Marina;

IV – reforma e requalificação dos conjuntos habitacionais da Comunidade Água Branca.

- Criou o perímetro expandido da Operação Urbana;
- Ampliou as intervenções públicas para o perímetro e perímetro expandido:

Art. 9º O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca compreende:

I - aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias;

II - reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei, conforme Quadro IC, anexo a esta lei;

III - implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo no mínimo 10 (dez) centros de educação infantil, 2 (duas) escolas municipais de educação infantil, 4 (quatro) escolas municipais de ensino fundamental, 1 (uma) escola de ensino médio, 2 (duas) unidades básicas de saúde e 1 (uma) unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial, conforme Quadro IB, anexo a esta lei;

IV - execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramentos de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos no Quadro IA e IB, anexos a esta lei;

V - execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada;

Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/2013

VI - ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais;

VII - levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial;

VIII – interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade com os corredores existentes na área da Operação, incluindo a infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus ou outros modais;

IX - implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação ambiental destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de áreas particulares;

X - obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados, exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência de com mobilidade reduzida;

XI – execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê e alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à ponte citada e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi.

§ 1º Consideram-se compreendidos nas intervenções descritas neste artigo as desapropriações, os estudos, gerenciamentos e projetos necessários às finalidades definidas nesta lei.

§ 2º A implementação do programa de intervenções estará sujeita ao licenciamento ambiental ou ao estudo de impacto de vizinhança e ao licenciamento pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, quando exigido pela legislação específica e demais normas complementares.

§ 3º As medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais dos terrenos públicos municipais poderão ocorrer com recursos da Operação Urbana Consorciada.

Recursos

- A Lei da OUCAB prevê que as intervenções públicas serão pagas com recursos do fundo constituído pela Lei 11.774/95 de **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**, do fundo constituído com recursos de leilões de **Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)** e do fundo constituído pelos **22% dos recursos de CEPAC destinados para habitação de interesse social**.

Fundo Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

- A Lei 15.893/2013 foi aprovada com recursos de OODC já existentes da Lei 11.774/1995, no valor de R\$ 544.904.426,83;
- Uma decisão da Justiça em 2013, provocada por uma ação civil pública do Ministério Público, bloqueou e destinou esses valores para **uso exclusivo na realização das intervenções públicas previstas no artigo 8º**, remanescentes da Lei anterior (Processo TJSP 0026856-85.2013.8.26.0053);
- Desde então, o Ministério Público de São Paulo, por meio da Promotoria de Habitação e Urbanismo, fiscaliza o cumprimento dessa decisão pela Prefeitura (Inquérito Civil MP - 14.0279.0000414/2013-9);
- O Ministério Público condicionou a liberação do recurso mediante a apresentação, por parte da Prefeitura, dos projetos e editais finalizados para a contratação das obras;
- Em **30/06/2020**, o saldo no Fundo de Outorga Onerosa era de **R\$ 666.824.564,41**.

O quadro ao final desse texto foi retirado de

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/AGUA_BRANCA/2020/OUAguaBrancaFinanceiroOutorgaJun20_Publicacao.pdf

Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/2013

Liberação dos recursos dos itens I, II e III (Fundo OODC)

- Somente no início de 2020 a PMSP (SMDU/SP Urbanismo e SIURB/SP Obras) entregou as informações necessárias e em março de 2020, com o parecer favorável do MP, a Justiça liberou o valor total de **R\$ 166.742.099,99** do Fundo de OODC, solicitados pela Prefeitura, para dar sequência a licitação das obras dos itens I, II e III do artigo 8º da Lei 15.893/13:

Item I – R\$ 1.691.816,72

Projeto executivo, drenagem Córregos Sumaré e Água Preta – R\$ 1.626.746,85
Remuneração SP Obras – R\$ 65.069,87

Item II – R\$ 147.410.985,47

Projeto executivo e obra HIS Subsetor A1 – R\$ 138.414.070,86
Gerenciamento técnico e social (COHAB e SEHAB) – R\$ 8.996.914,61

Item III – R\$ 17.639.297,80

Projeto executivo, estudos ambientais e material expropriatório – R\$ 16.960.863,27
Remuneração SP Obras – R\$ 678.434,53

Situação atual das intervenções públicas previstas na Lei 15.893/13 – OUCAB

Artigo 8º – em ordem de prioridade

I – obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré (SIURB/AP Obras);

- Intervenção pública prevista desde a Lei de 1995 (OUAB), o projeto foi desenvolvido para eliminar as enchentes no bairro da Pompéia;
- Com contrato iniciado em 2014, logo após a provação da Lei da OUCAB na gestão Haddad (PT), foram realizadas obras de drenagem do Córrego Sumaré e do Córrego Água Preta. O contrato terminou em 2016, restando ainda 1.800 mts de obra para ser finalizada;
- Na gestão Doria/Covas (PSDB) foi desenvolvido projeto básico para concluir as obras de drenagem;

II – construção de, no mínimo, 630 (seiscentas e trinta) unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo a aquisição de terras para essa produção; (SMDU/SP Urbanismo)

- A Favela do Sapo e a Favela da Aldeinha foram removidas entre 2007 e 2011. Nesse período, as 1.061 famílias (cadastro SEHAB) já tinham direito a atendimento habitacional definitivo no perímetro da Água Branca, previsto na Lei 11.774/1995, mas não foram atendidas;
- Com a revisão da lei da OUAB; o direito de atendimento habitacional a essas famílias foi garantido no artigo 8º da Lei 15.893/13;
- Em 2015 foi realizado concurso público nacional para o projeto urbanístico do Subsetor A1, terreno localizado na Av. Marquês de São Vicente, onde há uma unidade da CET Noroeste;
- O escritório que elaborou a proposta vencedora foi contratado para desenvolver o projeto básico e o licenciamento das HIS;
- Na gestão Doria/Covas (PSDB) esse projeto não foi priorizado. Em 2017, o contrato com o escritório foi suspenso pela SMDU e SP Urbanismo e só retomado no início de 2020;

Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/2013

Famílias que serão atendidas

- Por iniciativa de representantes eleitos(as) da sociedade civil, no Grupo de Gestão da OUC Água Branca, foi iniciada em 2015, e continua sendo realizada, busca ativa das 1.061 famílias cadastradas pela SEHAB durante a remoção da Favela do Sapo e Favela da Aldeinha, para serem informadas do direito previsto na Lei, atualizarem seus dados cadastrais na SEHAB e receberem da prefeitura a declaração de direito de atendimento habitacional definitivo (“termo de moradia”);
- Perto de 600 famílias já foram localizadas;
- Das 1.061 famílias do cadastro, somente 151 recebem auxílio aluguel. As demais famílias que já compareceram em SEHAB também reivindicam a inclusão no Programa Auxílio Aluguel, uma vez que aguardam há mais de 10 anos o atendimento habitacional definitivo e aguardarão ainda por mais 3 anos. A SEHAB alega não ter recursos para incluir essas famílias no programa.
- Em junho de 2020 a Justiça condenou a prefeitura a incluir todos os moradores removidos da Favela do Sapo no Programa Auxílio Aluguel (sentença de ação proposta pela Defensoria Pública em 2009); reconhecendo o direito também dos moradores removidos da Favela da Aldeinha.

III – prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Santa Marina (SIURB/AP Obras);

- A extensão da Avenida Santa Marina estava prevista na Lei de 1995, com projeto da CET. Com a revisão da Lei da OUCAB em 2013, o projeto foi ajustado pela SP Obras para ser um apoio leste-oeste, margeando a linha de trem, que possa ser uma alternativa viária à Avenida Francisco Matarazzo, muito congestionada. Religar a Avenida Santa Marina, hoje bloqueada pelas linhas de trem, com a Av Auro, por meio de um túnel;
- Esse projeto tem sido questionado pelos especialistas em mobilidade, pois seu desenho prioriza a circulação de carros, não prevê a circulação de transporte público e piora a vida dos pedestres, a partir de uma obra cara e de grande impacto. Na mesma área onde o túnel será construído estão previstas uma estação do Metrô da linha Laranja, a remodelagem da Estação da CPTM Água Branca e a construção de uma nova estação de trem na altura do Viaduto Pompéia. A prefeitura terá que realizar o deslocamento da atual e a implantação de uma nova linha férrea;
- Na gestão Haddad (PT) foi iniciado o desenvolvimento do projeto básico que continuou durante a gestão Doria/Covas (PSDB);
- Em 24/06/2020 foi publicado Edital para a licitação do projeto executivo e obra para complementar a drenagem dos córregos Água Preta e Sumaré.

IV – reforma e requalificação dos conjuntos habitacionais da Comunidade Água Branca.

- A Comunidade Água Branca está localizada nas margens do Córrego Água Branca, entre a Avenida Marquês de São Vicente e a Avenida Pres Castelo Branco (Marginal Tietê);
- A demanda foi apresentada pelos moradores durante as audiências públicas da revisão da Lei da OUAB; incorporada na Lei 15.893/13 e identificada como obra emergencial pelo Ministério Público por apresentar situação de alto risco;
- Com a decisão da justiça que destinou o uso dos recursos do Fundo de OODC para as obras remanescentes da Lei 11.774/1995, as obras emergenciais foram realizadas em parte com recursos correspondentes a 20% destinados para habitação, do valor do fundo de CEPAC e em parte com recursos de SEHAB;
- Parte das obras foram realizadas em 2016, durante a gestão Haddad (PT), interrompidas no início da gestão Doria/Covas (PSDB), retomadas em 2019, e ainda não foram concluídas. Ainda está em fase de desenvolvimento de projeto pela SEHAB, com apoio da SIURB, o projeto para drenagem das ruas e

Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/2013

vielas da Comunidade, para evitar enchentes durante o período de chuvas; e a troca da tubulação de esgoto. Aqui há problemas sérios relacionados aos encaminhamentos de SEHAB, já informados ao MP.

- A sociedade civil realizou uma fiscalização detalhada das propostas orçamentárias das obras, propôs e conseguiu alterações nos projetos para que fossem adequados às demandas da Comunidade, otimizando os recursos;

Fundo CEPAC

- No período entre 2010 e 2013, o bairro da Água Branca era bastante procurado pelas incorporadoras e setor imobiliário, esgotando os estoques residenciais, e gerando grande expectativa com a oferta pública de CEPACs após a aprovação da Lei da OUCAB;
- O primeiro e único leilão de CEPAC, realizado em 2015 durante a gestão Haddad (PT), não atingiu os objetivos pretendidos. Dos 750 mil CEPACs colocados para leilão, somente 6 mil CEPACs foram comprados, arrecadando somente R\$ 9.288.000,00 dos quase R\$ 1 bi pretendidos;
- Dos recursos arrecadados, 22% foram destinados para intervenções relacionadas a habitação, conforme prevê a Lei da OUCAB;
- Em 30/06/2020, o saldo no Fundo de CEPAC era de R\$ R\$ 4.022.348,54.

O quadro ao final desse texto foi retirado de

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/AGUA_BRANCA/2020/OUAguaBrancaFinanceiroCEPAC_Jun20_Publicacao.pdf

Artigo 9º - Intervenções públicas que estão em andamento

Com recursos do fundo de CEPAC

- Levantamento do Patrimônio Cultural do perímetro da OUC Água Branca (SMC);
- Estudo para projeto drenagem Córrego Água Branca (SIURB / SP Obras);

Desenvolvimento de projeto básico para a Subsetor A1 (SMDU / SP Urbanismo): CEU; UBS; 728 unidades habitacionais no Subsetor A1 (quadras C e D); Viário; Parque.

Iniciada com recursos do FUNDURB

- Ligação Viária Pirituba Lapa (SIURB / SP Obras);

PL 397/2018

- Em 2018, o prefeito Bruno Covas (PSDB) enviou para a Câmara de Vereadores o PL 397/18 que reduz em até 1/3 valor do m2 de CEPAC, hoje R\$ 1.600,00 (não residencial) e R\$ 1.400,00 (residencial). O artigo 1º do PL propõe uma tabela dinâmica, onde reduz o valor para R\$ 230,00 o m2;
- O PL 397/2018 foi rejeitado pelo Grupo de Gestão da OUCAB e nas audiências públicas realizadas pelas comissões da CMSP em 2018 e 2019. Apesar disso, agora em 2020, o PL 397/2018 foi recolocado na pauta das sessões da CMSP para votação;
- Se o PL for aprovado, reduzirá a arrecadação e inviabilizará a realização das intervenções públicas tão necessárias para a população que mora no perímetro da OUCAB. Não há justificativa para esse projeto ser colocado para votação no último semestre da gestão Covas/PSDB e numa conjuntura econômica e social afetada pela pandemia sanitária (**Ver Carta Aberta**).

Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/2013

Grupo de Gestão da OUCAB (GGOUCAB)

- Durante a gestão do prefeito Fernando Haddad (PT), foi instituído o Grupo de Gestão da OUCAB. Sua composição conta com 9 titulares e seus suplentes, representantes eleitos pela Sociedade Civil, e 9 titulares e seus suplentes, representantes indicados pela Prefeitura;
- A Operação Urbana Consorciada Água Branca é a única OU que realiza processo eleitoral para os representantes da sociedade civil, com uma grande e efetiva participação da população;
- As/os atuais representantes da Sociedade Civil do Grupo de Gestão foram eleitas/os em uma votação que contou com a participação de 1.800 pessoas, e cada titular foi eleito(a) com mais de 1.000 votos;
- São atribuições do Grupo de Gestão a implementação do programa de intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento; deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções elaborado pela SP-Urbanismo, respeitadas as diretrizes da lei da OUCAB e do Plano Diretor Estratégico; propor alterações na Lei 15.893/13; entre outras.

Representantes da Sociedade Civil no Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca

Jupira Cauhy, Caio Boucinhas, Ilma Pinho, Ana Carolina Santos – Representantes dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Severina Amaral, Leonor Galdino – Representantes dos moradores do perímetro expandido no Grupo de Gestão da OUCAB

Maria Elena Ferreira (Movimento Moradia Zona Oeste) – Representante dos Movimentos de Moradia no Grupo de Gestão da OUCAB

Dulcinea Pastrello, Adriana Bogajo (Instituto Rogacionista) – Representantes de Organizações Não Governamentais no Grupo de Gestão da OUCAB

Laisa Stroher (IAB/SP), Paula Santoro (FAU/USP) – Representantes das Entidades Acadêmicas, Pesquisa e Profissionais no Grupo de Gestão da OUCAB

Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/2013



OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

(Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995)

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 30/06/2020

ENTRADAS		R\$ 952.265.747,70
<i>Outorga Onerosa</i>	R\$	544.904.426,83
<i>Receita Financeira Líquida</i>	R\$	406.496.129,82
<i>Desvinculação de Receitas, Decreto nº 57.380/2016 e Portarias SF nº 279/2016 e 28/2017.</i>	R\$	865.191,05
SAÍDAS		(R\$ 285.441.183,29)
<i>Obras e Serviços</i>	(R\$	234.904.402,92)
<i>Gerenciamento Social - HIS</i>	(R\$	305.468,06)
<i>Taxa de Administração</i>	(R\$	39.797.016,03)
<i>Desapropriação</i>	(R\$	10.222.314,13)
<i>Outras Despesas</i>	(R\$	211.982,15)
SALDO		R\$ 666.824.564,41

Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei 15.893/2013



OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA
(Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013)

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 30/06/2020

ENTRADAS		R\$ 12.267.523,52
Leito CEPAC	R\$	(2.268.000,00)
Receita Financeira Líquida	R\$	3.120.708,99
Dedução de Receita, Decreto nº 57.380/2018 e Portarias	R\$	(141.275,47)
SAÍDAS		(8.245.174,98)
Remuneração SP Urbanismo - Leito	R\$	(353.240,00)
Concurso Público Nacional de Estudos Preliminares para Projeto de Urbanização do Subsetor A1	R\$	(419.056,03)
Projeto de Urbanização do Subsetor A1	R\$	(4.003.231,70)
Gerenciamento do Projeto de Urbanização do Subsetor A1	R\$	(743.100,30)
Obra Emergencial - H/S	R\$	(1.635.730,10)
Gerenciamento Obra Emergencial - H/S	R\$	(216.003,16)
Gerenciamento Social - H/S	R\$	(173.403,72)
Despesas CEPAC	R\$	(870.861,00)
Outras Despesas	R\$	(62,60)
SALDO		R\$ 4.022.348,54



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº.....

do processo nº de / / (a).....

Ref: Protocolo Geral nº 305155

A Presidência

18/08/2020

ANGELA VITA MACEDO
Supervisora de Equipe de Protocolo e Autuação
SGA.6

Câmara Municipal de São Paulo
Gabinete da Presidência
Data 18/08/2020
Hora 18:10

Câmara Municipal de São Paulo
Gabinete da Presidência
Data 18/08/2020
Hora 18:10
Edson Vitor



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº

do processo nº de 20.....,/...../..... (a)

**REF.: Carta em nome dos Representantes da Sociedade Civil
no Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada
Água Branca, datada de 14/08/202 e protocolada nesta
Presidência em 18/08/2020.**

ASS.: Retirada da pauta do PL 397/2018.

TID: 19012585

**À
SGP – Secretaria Geral Parlamentar
Senhor Secretário Geral,**

Segue o presente expediente para
conhecimento e ulteriores providências a cargo dessa Secretaria.

Presidência, 19 de agosto de 2020.


Zacarias Sampaio Camelo
Chefe de Gabinete
Presidência

Secretaria de Documentação da Câmara Municipal de São Paulo (SGP.3)

Base de dados: **proje**
Total de referências: **1**

1/1

Projeto: PL 397 07/08/2018 (ver documento)
Processo: 01-397/2018
Justificativa: ver documento Jpl0397-2018
Promovente: Executivo / Bruno Covas
Ementa: ALTERA DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 15.893 DE 7 DE
NOVEMBRO DE 2013, QUE ESTABELECE DIRETRIZES
GERAIS, ESPECÍFICAS E MECANISMOS PARA A
IMPLANTAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
ÁGUA BRANCA E DEFINE PROGRAMA DE INTERVENÇÕES
PARA A ÁREA DA OPERAÇÃO, BEM COMO SUBSTITUI O
QUADRO III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC,
ANEXO À CITADA LEI, DISPONDO SOBRE AS REGRAS DE
TRANSIÇÃO REFERENTES À APLICAÇÃO DA NOVA TABELA
DE FATORES CONSTATANTE DO QUADRO III
Assunto: ALTERAÇÃO / AVALIAÇÃO / CÁLCULO / CERTIFICADO DE
POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO /
COMERCIALIZAÇÃO / CONSTRUÇÃO / EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO / FATOR DE EQUIVALÊNCIA / GRUPO DE
GESTÃO / LEI 15.893/2013 / LEILÃO / NORMAS / OPERAÇÃO
URBANA ÁGUA BRANCA / OUTORGA ONEROSA /
PAGAMENTO / POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO /
POTENCIAL CONSTRUTIVO / PREÇO / QUANTIDADE /
REDUÇÃO / SP URBANISMO / SUBSETOR E2 DA OPERAÇÃO
URBANA ÁGUA BRANCA / TABELA / VALOR / VENDA
Comis. design.: CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PART. - CCJ
POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA, MEIO AMB. - URB
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - ADM
FINANÇAS E ORÇAMENTO - FIN
Pareceres: ver documento Just1344-2018
Tramitação: SGP22 Recebido em 02/08/2018 Encaminhado em 07/08/2018
PROC- Recebido em 08/08/2018 Encaminhado em 08/08/2018
CMSP
CCJ Recebido em 08/08/2018 Encaminhado em 30/08/2018
URB Recebido em 30/08/2018 Encaminhado em 07/11/2018
SGP21 Recebido em 07/11/2018 Encaminhado em 12/11/2018
SGP12 Recebido em 13/11/2018 Encaminhado em 13/11/2018
URB Recebido em 13/11/2018

[Retorna]

IAH vrs: 3.1.1 - BIREME



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº

do processo nº

de

(a)

Ref.: Sociedade Civil – Grupo de gestão da Operação Urbana Consorciada
Água Branca – Manifestação – Projeto de Lei 397/2018
TID 19012585

À

Equipe de Controle do Processo Legislativo – SGP.22

Senhor Supervisor:

Encaminho expediente originário de representantes da Sociedade Civil no Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, por intermédio do qual manifestam-se acerca do projeto de Lei 397/2018, de autoria do Poder Executivo.

Solicito que seja cadastrado e encaminhado para a douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, na qual se encontra o Projeto de Lei para análise e emissão de parecer.

São Paulo, 25 de agosto de 2020.


Raimundo Batista

Secretário Geral Parlamentar Substituto