



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

PRESIDENTE: ANTONIO DONATO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA - TEMA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 16-09-2020

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Intervenção, expressão ou palavra ininteligível/inaudível
- Intervenção simultânea ininteligível/inaudível
- Suspensão

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 1 DE 49

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Bom dia a todos e a todas.

Vamos dar início a nossa reunião com a presença das Sras. Vereadoras Adriana Ramalho e Soninha Francine e do Vereador Antonio Donato.

Na qualidade de Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento declaro abertos os trabalhos da 15ª audiência pública virtual da Comissão do ano de 2020. Esta audiência tem como objetivo atender ao Requerimento 66/2020, de minha autoria e do Vereador José Police Neto, para debater as alterações do texto do PL 397/2018, que trata sobre a Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Informo que esta reunião está sendo transmitida através do endereço www.saopaulo.sp.leg.br, no link Auditores Online, Auditório Virtual. Esta audiência está sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade* desde o dia 10 de setembro de 2020 e nos jornais *O Estado de S. Paulo*, no dia 11 de setembro de 2020, e *Folha de S. Paulo*, no dia 14 de setembro de 2020.

As inscrições par pronunciamento foram previamente abertas no site da Câmara Municipal de São Paulo no link www.saopaulo.sp.leg.br/audienciapublicavirtual.

Foram convidados para esta audiência: o Sr. Fernando Barrancos Chucre, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, que será representado pelo Sr. Marcelo Fonseca Ignatios e pela Sra. Anna Carvalho de Moraes Barros, membros do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca; Jupira Aparecida Cauhy, representante dos moradores do perímetro da Operação Urbana Água Branca; Laisa Stroher, representante das entidades acadêmicas e profissionais do perímetro da Operação Urbana Água Branca; os Vereadores da Câmara Municipal e a sociedade em geral.

Antes de iniciarmos, informo que foram agendadas duas audiências públicas a serem realizadas no dia 23 de setembro de 2020, a partir das 9h30, nos seguintes projetos de lei: PL 275/2018, 288/2019, 715/2019, 855/2019, 181/2020, 238/2020, 297/2020. No dia 30 de setembro, a partir das 10h, para atender a Lei de Responsabilidade Fiscal que determina que até o final dos meses de maio e setembro e fevereiro, o Poder Executivo demonstrará e

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 2 DE 49

avaliará o cumprimento das metas fiscais de cada quadrimestre.

Tem a palavra, pela ordem, a nobre Vereadora Soninha Francine.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Bom dia a todos. Em relação a esse informe a respeito da audiência pública, quero pedir à secretaria da comissão publicar os números dos projetos no *chat* e se puder, verificar se todos eles tiveram audiências públicas nas comissões de mérito, caso sejam projetos que já estão em ponto de votação em plenário.

Obrigada, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – É exatamente isso, Vereadora Soninha, é uma solicitação do plenário para que a gente possa completar as audiências públicas.

Anuncio a presença do Vereador Isac Felix. (Pausa).

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Tem a palavra o nobre Vereador José Police Neto, que solicitou esta audiência pública.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, Vereadora Soninha e todos os que nos acompanham, primeiro, agradecer a disposição que a Comissão de Finanças e Orçamento teve.

A Comissão de Política Urbana vem se dedicando a este tema há um bom tempo e não encontrou equação razoável para submeter à sociedade um texto por que parte de tudo que se discutia finalizava-se em uma conta que ainda não está bem resolvida nem entre a sociedade nem dentro do Parlamento, que o volume de obras lançado na atual legislação e a capacidade de produção de riqueza a partir da captura por Cepacs dá conta de enfrentar todos esses desafios impostos pela Operação Urbana.

Então, na semana em que foi deliberado no plenário em primeira votação, então, em tese, a admissibilidade de a gente colocar a mão nesse tema e buscar um novo equilíbrio me pareceu obrigatório e foi assim que fiz: fui ao Vereador Donato e perguntei a ele se ele tinha interesse. Ele demonstrou interesse imediato em realizar um debate entre a Comissão de Política Urbana e a Comissão de Finanças e Orçamento para conseguir encontrar um

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 3 DE 49

equilíbrio...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – ...Plantel de obras a ser realizado, dos valores-base para a realização de leilões, lembrando sempre que são valores-base. O estudo um pouco mais aprofundado desse modelo de tabela dinâmica oferecida na alteração da lei e esse tempo da aprovação de 2013 da primeira revisão da Água Branca ao momento atual e aí estamos falando em mais de seis anos, quase sete anos, da aprovação daquela Operação, depois a alteração do nosso Plano Diretor, o segundo Plano Diretor depois do Estatuto da Cidade, a segunda Lei de Parcelamento depois do Estatuto da Cidade e, lembrando, da Operação Urbana Água Branca tem tido um curva de expectativa de sucesso e insucessos retumbantes. Ela tem dinheiro arrecadado, uma dificuldade muito grande em realizar os investimentos do que é arrecadado, uma expectativa gigantesca de transformação daquele território a partir de premissas que estão bem colocadas na lei específica e, muitas vezes, os empreendedores fugindo da lei específica gerando prejuízos.

Outra questão que me parece muito importante é discutir se as operações urbanas devem só estarem mobilizadas por geração de riqueza e não de transformação de território a partir da orientação legal. Então, se eu tenho um desejo de materializar um território mais adensado, com múltiplas leituras sociais, muitas vezes, não é a receita que se cria, mas, sim, a capacidade de que o privado vai realizar os investimentos a partir daquela lógica que a lei colocou realizando eles mesmos parte das intervenções que são esperadas, muito parecido com um esforço que vem sendo debatido e dialogado no PIU Leopoldina.

Então, para essa linha que eu solicitei ao Presidente Donato essa oportunidade interpretando que era mais do que hora de duas comissões técnicas se associarem no estudo técnico da possível legislação que a gente precisa ter atualizada, trazendo inovações na que está aí, mas não fazendo exclusivamente uma leitura do que se pretende arrecadar e aquilo que se pretende gastar e com o que. Mas, muito mais do que isso, com a orientação que vamos ter para um território que pode ter adensamento, que já tem qualidade de transporte

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 4 DE 49

público coletivo, que está muito próximo do Centro. Então, temos ali oportunidades gigantescas que não podem ser jogadas fora e eu acredito que com uma boa aplicação das nossas duas Comissões com o Conselho Gestor e com os técnicos da SMDU poderemos encontrar esse com equilíbrio e, desse bom equilíbrio, uma legislação atualizada que seja capaz de fazer a transformação tão esperada naquele território.

Era isso, Vereador Donato. Estou aqui à disposição para este bom debate.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Vereador José Police Neto. Antes de dar início e passar a palavra aos representantes da SMDU, só informar que às 11h30, caso a audiência se estenda mais do que esse horário, nós teremos de interromper por cinco minutos para realizarmos uma reunião da Comissão de Finanças para aprovação de um único projeto, que precisa ser instruído para o Plenário. É coisa de cinco minutos e, aí, retornamos à audiência em seguida. Lembrando de que eu, pessoalmente, posso conduzir esta audiência até às 12h30. Caso ela se estenda, eu pedirei ajuda à Vereadora Soninha Francine ou à Vereadora Adriana Ramalho, alguém que possa assumir. Mas espero que consigamos, em duas horas, conduzir bem esta audiência e ouvir a todos.

Então, com a palavra os representantes da SMDU. Estão aqui a Sra. Ana Carvalho de Moraes e o Sr. Marcelo Ignatios. Quem deseja fazer uso da palavra?

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Eu, Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Então, Marcelo, você tem a palavra por dez a quinze minutos, para a exposição.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Pois não. Bom dia a todos.

A pedido também do Legislativo e da Comissão, o que eu tratarei aqui será uma sequência de dois ou três *slides* só, para relembrar e retomar este assunto do projeto de lei que foi encaminhado em 2018. E, aí, acho que com essa informação que eu pretendo nivelar aqui com todas as pessoas, especialmente com os Vereadores, poderemos abrir para o debate depois e, pontualmente, esclarecer eventuais dúvidas. Enfim, contribuindo com a discussão.

Se o Vereador Donato me permite, vou compartilhar, aqui, a tela, que tem um

PowerPoint.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Claro. Fique à vontade.

- Orador passa a se referir às imagens exibidas.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Eu só pus em destaque aqui no título que denomina o projeto de lei que altera disposições da Lei original 15.893, de 2013, exatamente para poder esclarecer ou, pelo menos, lembrar que substitui o Quadro 3. Então, este projeto de lei substitui o Quadro 3, que são os fatores de equivalência de Cepac em metros quadrados, anexo à lei original, e dispõe sobre as regras de transição referentes à aplicação de uma nova tabela, que estamos denominando de Tabela Dinâmica, ao longo dessa discussão.

Então, basicamente, este projeto de lei é formado por dois artigos. O artigo 1º é o que altera o valor do mínimo do Cepac, dos atuais que vigoram na lei, para 700 e 800 reais, respectivamente o residencial e o não residencial. Então, dentro do PL este é o artigo 1º. Então, esta é uma alteração importante.

E, aí. Eu fiz aqui embaixo, para ilustrar, uma simulação do que representam os valores de equivalência frente a esse novo valor proposto para o Cepac, para o título de Cepacs. Então, nas regiões onde eu tenho o valor equivalência 1, o Cepac valeria 700 reais; nas regiões onde eu tenho o valor de equivalência 0,5, o Cepac valeria o dobro, obviamente, 1400 reais no residencial, e assim sucessivamente. Então, vale lembrar que os valores de equivalência que hoje vigoram pela lei, basicamente são os fatores de um para um, um Cepac compra um metro quadrado. Então, se o Cepac vale 700, é como se o metro quadrado da aquisição desse potencial construtivo também valesse 700 reais. E nos lugares onde a lei apontou que essa conversão é mais favorável ao Poder Público, ou seja, o Cepac fica mais caro, que são esses setores H e I, em que o Cepac vai valer o dobro – 1.400 reais ou 3.500 reais, no caso de uma conversão de 0,2. Ou seja, 20% só o Cepac vale.

E no caso do não residencial, vai seguir a mesma lógica, só repetindo o valor aqui para 800 reais. Lembrando de que o valor que hoje vigora na lei já é por volta de 1.560 reais no

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 6 DE 49

residencial e mil seiscentos e pouco para o não residencial. Então, este projeto confere uma redução de 50% daquele valor que está hoje colocado pela lei, visto que os estudos econômicos, todos, mesmo há época, em 2014 como hoje, acompanhamos que esses valores de 1.500 e 1.600 reais são valores bastante altos para essa região da Cidade. Depois podemos fazer comparativos aqui com outras regiões da cidade de São Paulo em que esse metro quadrado, esse estoque adicional adquirido, é sempre bem inferior a esses 1.600 que estão colocados para a Operação Urbana.

E no artigo seguinte, que é o artigo 2º, do projeto de lei, ele é amparado pelo Anexo Único, que é o próprio Quadro 3. Então, o projeto de lei – repisando aqui -, ele tem só dois artigos. Um artigo muda o preço do Cepac e o outro artigo apresenta essa nova tabela, aqui embaixo, e que é sobre ela que eu quero me dedicar um pouco mais. Acho que todos vocês já viram, este projeto já está bem longo.

Essa foi uma simulação que nós fizemos para identificar o valor que o potencial construtivo teria, caso essa tabela fosse aplicada, quando ela for aplicada. Eu vou explicar a dinâmica da tabela, para que não restem dúvidas sobre como ela funciona. Ela estabelece um fator chamado “T Zero” no primeiro leilão, um fator de equivalência novo. Então, nós vimos, lá atrás, que os valores variavam entre 1 e 1,5 basicamente, só nos setores H e I é que era 0,5 e 0,2. Então, a tabela traz um fator de equivalência que é a proporção de Cepac/metro quadrado e que aumenta bastante, o que faz com que o Cepac, mesmo valendo 700 reais o título, nessas situações ele tenha esse comportamento. Ou seja, ele vai valer 280 reais onde o valor de equivalência seja o dobro – duas vezes e meia -, e assim sucessivamente, durante os primeiros cinco anos. Automaticamente, após cinco anos, passa a vigorar essa próxima coluna aqui, chamada T+5, que seria uma descendente, um valor de conversão descendente para alcançar lá no final, no ano 15.

Então são intervalos de cinco em cinco anos, são quatro intervalos considerando o primeiro, no T-0, no T+5, no T+10 e no T+15, de tal sorte que ao final desse período de 15 anos os fatores de equivalência ficariam muito parecidos com o que se tem hoje vigorando pela

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 7 DE 49

lei 15.893, de 2013, para usos residenciais. Então se fossemos considerar um valor constante o Cepac no ano 15 valeria 700 reais. É claro, sabemos que há uma curva de valorização ao longo do tempo que pelo menos acompanha, senão descola o Cepac dos índices inflacionários.

E para o não residencial a mesma coisa só com fatores diferenciados. A tabela hoje apresenta os valores RNR no momento inicial e a proposta seria que tivéssemos essa curva de alteração dos valores de equivalência. Agora, o que acontece? A lei também fala sobre o seguinte, traz no artigo 1º, dá nova redação para o artigo 40 da Lei 15.893, que em destaque coloquei aqui, introduzir o § 4º: Excepcionalmente os critérios de equivalência de conversão dos Cepacs – esses que acabei de explicar – poderão ser fixados em valores distintos dos apontados no quadro 3.

Mas como assim, a lei traz a possibilidade de que haja um outro fator de equivalência. Não. Desde que respeitada a banda, então continua mediante...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Marcelo, o seu som. Algum problema no seu som, seu microfone está aberto, mas não o ouvimos.

Sra. Anna Carvalho, que também representa a SMDU, tem interesse em complementar, enquanto o som não volta?

A SRA. ANNA CARVALHO DE MORAES BARROS – Bom dia a todos, sou Anna, Arquiteta da SP Urbanismo, infelizmente, Vereador, o Marcelo tem todos os cálculos econômicos. Sou da área de Planejamento Urbano, não teria condições de prosseguir. Mande uma mensagem, vamos talvez aguardar.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Vamos ver se ele consegue reconectar. Acho que foi um problema de conexão.

A SRA. ANNA CARVALHO DE MORAES BARROS – Estamos sempre em contato, mas a parte econômica, dos cálculos, as justificativas, são da área do Marcelo.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Vamos aguardar alguns segundos,

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **18074** DATA: **16/09/2020** FL: **8** DE 49

senão passo para as representantes do Conselho Gestor e depois voltamos com o Marcelo, para concluir.

A SRA. ANNA CARVALHO DE MORAES BARROS – Mandei mensagem, mas acho que caiu o sinal dele.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Então vou fazer o seguinte, a Sra. Laisa Stroher, do Grupo Gestor, está presente. Pode iniciar sua apresentação e depois o Marcelo conclui a apresentação dele.

A SRA. ANNA CARVALHO DE MORAES BARROS – O Marcelo está voltando.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Marcelo, por favor.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Caiu, até onde fui? Não percebi que caiu porque estava falando.

A SRA. ANNA CARVALHO DE MORAES BARROS – Que estava mudando para o que ia acontecer dentro da banda. Que a mudança pode acontecer dentro da banda.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Perfeito.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Marcelo? Problemas. Ele aparece aqui, mas acho que está com problema na conexão.

Laisa, você pode começar sua apresentação e depois retomamos com o Marcelo com uma conexão mais estável.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Vereador Donato, eu tinha combinado de dividir minha fala com a Jupira, que também é representante do Grupo Gestor, então vou passar para ela e depois assumo.

A SRA. JUPIRA APARECIDA CAUHY - Laisa, acho melhor você iniciar porque é relacionado aos valores e eu falo dos impactos.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Minha internet está meio instável hoje aqui e nunca sabemos, é loteria.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Vamos deixar o Marcelo concluir e

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 9 DE 49

depois vamos para a apresentação do Conselho Gestor. Marcelo, por favor, mais cinco minutos.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Pois não. Não tinha mais muitos slides, não vou nem compartilhar de novo. Só vou reforçar a vigência de que o projeto de lei enviado pelo Executivo naquela ocasião figurava apenas com dois artigos, sendo que o § 4º, do artigo 2, que trata dessa tabela dinâmica, deixa um papel substancial tanto para o Grupo de Gestão ao longo da vigência da Operação Urbana, como para a SP Urbanismo, que é quem coordena os estudos econômicos, referendar se os fatores de equivalência, aqueles que vão transitar dentro daquela banda entre mínimos e máximos, que cheguei a falar aqui, se esse trânsito entre mínimos e máximos de fato deve ser antecipado.

Ou seja, estou no ano 5, já devo olhar para o fator de equivalência do ano 15, porque o estudo econômico, a atividade imobiliária e a dinâmica da região assim exigem, ou não. Ou vou seguir...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – ...proposta pela própria Operação Urbana, pela própria tabela dinâmica. E se assim o for vamos ter aqueles degraus de cinco em cinco anos, que vão decaindo o fator de equivalência do Cepac, fazendo com que o Poder Público seja mais favorável ao final do que no início.

Então era essa a mensagem da tabela dinâmica e do projeto de lei quando foi enviado ao Executivo, de que a correção, o ajuste do valor mínimo que não quer dizer – reforço – o valor que vai ser praticado em leilão, ele é simplesmente a confirmação que dentro da lei possa se praticar um valor inicial menor do que aquele que foi proposto, mas que no momento do leilão, no momento em que a Prefeitura for fazer o leilão, esse valor pode ser ajustado em cima disso. Só para não fugir dos exemplos concretos, a gente está fazendo isso na Operação Urbana Água Espreada, a São Paulo Urbanismo.

Nessa Operação, o valor mínimo foi dado pela lei, em 2001, lá atrás, e no momento atual a gente acabou de fazer a atualização do valor mínimo para 1.280 reais, na região da

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 10 DE 49

Operação Urbana Água Espaiada. Mas isso não quer dizer que o leilão será feito pelo valor, porque no momento oportuno do leilão a Prefeitura pode apreciar o valor do título do Cepac, ou mantê-lo no mínimo para que, durante o processo de leilão, a disputa entre oferta e demanda, o mercado precifique esse preço mínimo.

Então, o que está sendo proposto pelo PL é o nivelamento do pontapé inicial da Operação Urbana, visto que o único leilão que foi feito, em 2015, não teve nenhum interessado praticamente, foi um leilão fracassado para aquela ocasião porque não houve processo de arrecadação. Nesse sentido, esse ajuste proposto não quer, de forma alguma, dizer que a Operação Urbana deixará de arrecadar, porque a dinâmica dos leilões e da oferta de títulos que mostrará essa capacidade de arrecadação.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sr. Marcelo.

Tem a palavra a Sra. Laisa Stroher.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Eu quero saudar todas e todas, Vereadoras e Vereadoras. Sou representante do grupo gestor, na vaga das entidades profissionais, representando o IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil.

A gente montou uma apresentação, que vou compartilhar.

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

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Isso é para resgatar, é uma foto de uma das audiências que houve em 2018.

Em 2018, fizemos duas audiências, todas muito cheias, que majoritariamente a população rejeitou o conteúdo desse PL, como vocês lembram. A maioria dos representantes do grupo gestor também rejeitou, e vou retomar alguns desses argumentos.

Como já foi falado, o papel da Operação Urbana é romper com um ciclo histórico de verticalização em determinadas áreas da Cidade, sem qualidade de vida, sem habitação de interesse social, sem drenagem, sem mobilidade, que a gente sabe que é tão importante para essa área da Cidade, onde a gente viveu uma tragédia enorme, no início do ano.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 11 DE 49

Então, a gente acha que com a redução drástica proposta por esse PL, seja nos valores da tabela dinâmica, que começa em 233 reais, ou na proposta sem tabela dinâmica, que estaria em 700 reais ou 800 reais; independentemente dessas duas propostas, esse ciclo continuará sendo perpetuado, porque não haverá arrecadação suficiente para a gente prover o mínimo de padrão de qualidade de vida para essa área da Cidade.

A nosso ver, a prioridade para a gestão da Operação Urbana deveria ser a execução do orçamento que ela tem, que é um recurso substantivo em caixa. Então a Prefeitura deveria se concentrar em prover essas moradias, as obras de drenagem, as obras de mobilidade, e não propor uma revisão de lei, ainda mais nesse momento, que é fim de mandato. Alguns de vocês já começaram a se envolver com os processos eleitorais.

Então, ano que vem, haverá uma revisão das nossas leis do urbanismo, o Plano Diretor, lei de zoneamento, então a gente enxerga que uma revisão nesse momento é precipitada e despropositada. Há uma série de problemas, inclusive, que já foram apontados nas falas; os estudos são desatualizados, são antigos, e são muito frágeis e muito parciais.

Por exemplo, antes do PL ir para a Câmara, não foi feito nenhum estudo sobre o impacto em termos de diminuição da qualidade no padrão urbanístico nessa área, com esse corte drástico de arrecadação que haverá.

A gente entende que não dá para mandar para a Câmara sem ter sido discutido e feito antes, porque não é na Câmara que isso tem que ser feito, tem de ser feito anteriormente pelos técnicos da Prefeitura, o grupo gestor, num longo processo participativo, e não da forma como foi feito, como esse PL foi mandado para a Câmara sem o grupo gestor ter tomado conhecimento ou ter discutido o projeto.

Daqui para frente, eu vou me centrar nos argumentos em relação ao preço do Cepac. A gente defende que o preço mínimo vigente na lei, no artigo 40 da lei de 2013, que fala que o preço mínimo unitário do Cepac é de 1.400 reais para usos residenciais e de 1.600 reais para usos não residenciais.

Por que a gente defende isso? Um dos argumentos que a Prefeitura defendeu nas

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 12 DE 49

audiências de 2018 foi que o único leilão que foi feito de Cepac na Prefeitura foi fracassado porque o mercado imobiliário comprou pouco Cepac.

Esse gráfico do Secovi mostra o número de lançamentos residenciais na cidade de São Paulo. Percebam que o leilão da Operação Urbana Água Branca aconteceu em 2015. Vejam o que estava acontecendo na Cidade: era momento de retração da dinâmica imobiliária, então esse leilão foi feito no pior momento. Por isso, não dá para tirar parâmetro único. Vejam como está em 2019: o mercado se recuperou. E isso desmonta outro argumento que tem sido muito reproduzido de que a Prefeitura de São Paulo precisa dar desconto de outorga onerosa e de Cepac porque o mercado imobiliário está precisando de um empurrão. O próprio Secovi está morrendo que não precisa de empurrão nenhum, eles estão “muito bem, obrigado!”.

Outro dado importante para saber é que, antes de 2015, muitos empreendedores já haviam aprovado projetos nessa área, antes da lei de 2013, pagando outorga onerosa. Então também não havia uma demanda por potencial construtivo em 2015. O que muda agora? Esse mapa repete um pouco o que o Sr. Marcelo Ignatios falou na tabela, a gente está demonstrando ele aqui nesse mapa da Operação Urbana e seus diferentes setores.

Hoje, considerando o valor de 1.400 reais por Cepac residencial, esse é o valor do m² do potencial construtivo em cada um dos setores, considerando o fator de conversão vigente na lei de 2013.

Então a maior parte do território é 1.400, acima da ferrovia, e o sul, que é uma área mais valorizada, abaixo da ferrovia, o metro quadrado do potencial é um pouco mais caro; mas na maior parte do território é 1.400. Com a tabela dinâmica, que nós achamos que é completamente despropositada, o valor do metro quadrado, nos primeiros cinco anos, vai ficar nessa faixa média de 233 reais na maior parte do território. No norte da ferrovia vai ficar entre 200 até 280; e, abaixo, entre 400 e 700. E esse é o cenário daqui a 15 anos, que aí vai ficar, na maior parte do território, no valor de 700 reais.

Por que nós defendemos que nem esses 700 reais são cabíveis? Nós fizemos uma série de estudos, e vamos trazer uma parte deles aqui porque a fala é curta. Mas esse aqui é

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **18074** DATA: **16/09/2020** FL: **13** DE 49

um estudo, por exemplo, em que nós pegamos todos os empreendedores que aprovaram o empreendimento ao longo da história da Operação Urbana Água Branca, desde 95 até 2016, e tiramos a média do valor que eles pagaram do direito adicional de construção.

Em 2013, no ano que foi votado esse PL, que foi um dos anos em que mais tiveram empreendimentos aprovados nessa área, inclusive, a média do metro quadrado do direito adicional de construção já foi perto dos 1.400 – foi 1.390 –, a média do valor que eles pagaram. Então vejam que não estava tão longe do que acabou entrando na lei de 2013, que foi o valor dos 1.400 reais. Com a tabela dinâmica, em 2018, que vai propor esse valor de 233 reais, a Prefeitura o que faz é voltar a patamares de valores que os empreendedores pagaram em 2003 – valores nominais. Então quem pagou a outorga onerosa no território para construir em 2003 pagou isso: 233 reais, que é o que está sendo proposto, hoje, em 2020, com o mercado imobiliário bombando.

Então, na nossa visão, essa é outra forma de a Prefeitura dizer que não está dando de graça. Eu queria saber, onde, na cidade, que são 200 reais o valor do metro quadrado do direito adicional de construção.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Você completou dez minutos, então tem cinco para você e para a Jupira.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Vereador, eu posso tirar uma dúvida agora? Desculpa.

De onde é esse valor dos 233 reais? Porque não é o texto do projeto.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – É o texto do projeto. Está aqui, deixa eu ver se eu trouxe a... Ah, eu tirei a tabela dinâmica. Depois o próprio Marcelo Ignatios, não sei se você conseguiu reparar, projetou a tabela dinâmica, que é o Quadro 3 do PL.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Sim.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Nos primeiros cinco anos, ela propõe esse aqui: esse mapa que eu mostrei. Isso é do PL. Lembra que ele falou que, nos

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 14 DE 49

primeiros cinco anos, é um desconto maior e depois vai aumentando? Então, nos primeiros cinco anos, aquela tabela dinâmica se traduz nesses valores.

A SRA. SONINHA FRANCINE – E me diz uma coisa: esse valor que vocês apresentaram do resultado anterior era o valor de partida ou de chegada? Foi o valor pelo qual foi adquirido ou foi o valor pelo qual foi lançado?

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Pelo qual foi adquirido.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Tá. E qual foi o valor de lançamento, no caso? Porque estamos comparando coisas diferentes, né.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Isso. Só para você entender. É porque esses dados aqui, até 2013, o potencial construtivo nessa operação era adquirido pela outorga onerosa, então não tinha Cepac. Então, de fato, estamos comparando coisas distintas; mas esse foi o valor pelo qual foi adquirido, quem pagou outorga onerosa. Mas dá para fazer uma relação porque estamos falando de potencial construtivo e potencial construtivo, só que os dois são adquiridos de forma diferentes – um vai a leilão e o outro...

A SRA. SONINHA FRANCINE – A leilão, você tem um valor inicial, não tem um valor de chega.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Exato.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Então é difícil comparar o valor de chegada com o valor de partida.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Agora, veja, Soninha. Na história das operações urbanas consorciadas – e aí eu posso falar porque eu tenho doutorado nessa área –, a maior parte dos leilões, o Cepac foi comprado pelo valor mínimo. Então é verdade o que o Marcelo Ignatios diz: que no leilão pode ter uma competição quando o mercado imobiliário estiver mais acirrado, o que pode levar a um ágio, um aumento do valor do potencial construtivo, mas a realidade mostra que a maior parte, a grande maioria, é exceção o leilão em que o Cepac não foi adquirido pelo valor mínimo.

A SRA. SONINHA FRANCINE – E a que você atribui isso? Só para entender.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 15 DE 49

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – A que eu atribuo?

A SRA. SONINHA FRANCINE – O fato de ter sido sempre vendido pelo valor mínimo. O valor mínimo era alto, o mercado estava desaquecido, o mercado não via tão claramente assim a vantagem para o investimento? Temos que entender também por que antes deu errado... Assim, se é que isso é considerado que deu errado.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – É uma série de razões; e depende, varia de operação para operação – cada operação tem uma história. Mas um pode ser porque foi ofertado mais Cepac do que a demanda no momento que foi feito o leilão. Então a Prefeitura faz uma estimativa de quanto precisa, mas, às vezes, ela é superestimada, ou, às vezes, o mercado está precisando menos, então não tem concorrência, sobra. Inclusive, é isso: na maior parte dos leilões sobram Cepacs.

A SRA. SONINHA FRANCINE – E vocês avaliam o estado atual da Operação Água Branca quanto à quantidade oferecida possivelmente exagerada, razoável? Quer dizer, uma instiga uma competição ou não?

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – É porque isso é definido leilão a leilão. No único leilão que aconteceu em 2015, de fato, foi ofertado mais potencial construtivo do que o mercado estava precisando, querendo comprar. Inclusive, um dos motivos foi porque muitos empreendedores tinham acabado de aprovar projetos antes da lei de 2013, pagando outorga. Então eles não precisavam comprar Cepac, porque quem queria construir já tinha aprovado o seu projeto na Prefeitura, pagando outorga. Então isso, no caso de 2015, é um dos fatores que explica para a Operação Água Branca. Agora, se formos discutir a Faria Lima, a Água Espaiada, podemos falar de outros fatores.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Mas territórios muito diferentes, não é? O potencial de crescimento na Água Branca é um; na Faria Lima, é outro. Quer dizer, o tipo de...

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Exato. Sobre isso, já que você falou... Eu não iria falar, mas...

Essa é uma coisa importante também. Muito se fala que a Água Branca não

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **18074** DATA: **16/09/2020** FL: **16** DE 49

aconteceu.

Esse aqui é um gráfico que mostra a participação dos lançamentos imobiliários nas três operações consorciadas que temos vigentes. Então o que são esses lançamentos nessas três áreas, dessas três operações, representam em percentual do lançamento dos imobiliários da cidade de São Paulo em geral.

Então temos, em roxo, a Faria Lima; em verde, a Espraiada; e, em laranja, a Água Branca.

Perceba que a Água Branca, entre 2006 e 2014, teve uma participação enorme nos lançamentos imobiliários da cidade – ela superou o que foi lançado na...

A SRA. SONINHA FRANCINE – Residenciais, né? Claro, residencial, porque a Faria Lima não tem empreendimentos residenciais. Nem se compara com... Só a Tecnisa ali, na Água Branca, que hoje é um número de lançamento residencial incomparável: é um bairro novo na cidade.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Exato.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Então estamos comparando também somente residenciais.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – No caso, esse gráfico, você bem colocou, é somente residencial. Mas vamos tirar. Ainda que por esse parâmetro parcial, não é pouca coisa que a Água Branca tenha participado de lançamentos residenciais da cidade de São Paulo em 2013. Não é pouca coisa. Então estamos falando de um PL que foi construído num período muito distinto do atual. Inclusive, esse é outro fator que colocamos, em termos técnicos, que traz uma fragilidade para esse PL. Esse estudo econômico é de 2017, com dados, inclusive, que foram retirados de pesquisas de sites de internet – então não foi feito um estudo econômico como geralmente é feito, em que a Prefeitura contrata uma empresa para levantar valores de mercado de terreno para fazer os seus cálculos. Enfim.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – A gente precisa concluir.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Desculpa, Donato, é que

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **18074** DATA: **16/09/2020** FL: **17** DE 49

estabelecemos um diálogo aqui.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Desculpe, nobre Vereador Donato. Ela se estendeu por minha culpa, porque eu interrompi, porque eu já tive acesso a essa apresentação e tive uma série de dúvidas. Agora, acho bom entender melhor.

Só mais uma coisa, desculpe-me, Laisa: quando você fala em área útil dos lançamentos residenciais, essa é a data em que o lançamento foi colocado, em que o empreendimento foi colocado à venda no mercado? O que é o lançamento? Porque a gente sabe que entre a aprovação do projeto e a venda tem chão.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Soninha, me deixe agregar uma pergunta para a Laisa, para ela nos ajudar. É muito importante toda essa avaliação que ela fez. Ela nos dá muita informação que nos ajuda numa tomada de decisão. Foi feito algum estudo de viabilidade ou simulação de empreendimento com o valor que está na lei hoje para a gente poder projetar o valor final da compra?

Porque me preocupa muito a gente ficar falando que esse é o valor correto e acabar lançando empreendimentos que a população que a gente quer ver no território não consegue comprar, em especial, por conta desse pico com o Jardim das Perdizes. Se a gente for observar a Operação Urbana restrita a um maior volume residencial lançado e para quem foi lançado, não é o final que a gente quer da Operação Urbana que está lançada. E a gente vai produzir exatamente o que a gente não quer. Então, me preocupa muito.

Daí, ótimo, a gente manteve a 1.400 só para a população de alta e altíssima renda e a gente continua a frustrar um território para onde a gente quer levar a população de média e de baixa renda.

A minha preocupação vai além: que simulação o estudo de viabilidade com esses 1.400 e até 3.000 reais por metro quadrado de Cepac foi orientado para a gente saber qual o valor final e quem vai ser o comprador.

Caso contrário, o risco que a gente tem é não fazer a Operação Urbana para quem a gente quer. É fazer exatamente para quem a gente não quer. Então, me preocupa muito isso,

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 18 DE 49

porque a lei não é só para arrecadar. Ela é para, de fato, estimular o setor privado a produzir no território para a população que a gente quer ver lá também.

Então, essa questão os estudos de viabilidade e simulação nesse valor que está na atual lei – sempre lembrando: eu escutei atentamente a fala em que é pouco adequado à Câmara fazer isso sozinha. Mas a Câmara dobrou o valor de Cepac também praticamente sozinha. Então, para a gente dar equilíbrio a essa forma e a esse esforço que a Comissão de Finanças e Política Urbana faz para a gente, de fato, reorientar o desenvolvimento.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Eu acho que tem duas questões: a gente quer democratizar o território – e isso é de comum acordo, o que a gente mais quer ver é gente que precisa de moradia morando nesse local privilegiado e em outros como em outras Operações. Eu acho que o que vai democratizar os territórios é a política habitacional de fato. As moradias que as famílias do Sapo e da Aldeinha estão esperando há 10 anos.

Eu como técnica urbanista que estuda o assunto acho que é um mito dizer que dar desconto na outorga onerosa vai influenciar no valor final de fato pelo qual a unidade habitacional vai ser ofertada no mercado. O valor que a unidade habitacional é ofertada no mercado é muito dada pelas questões de financiamento – o que tem de financiamento para essa faixa da população de baixa e média renda. Inclusive, um dado interessante, até o Marcelo Ignatios, se ele estiver aí vai poder falar, em algumas outras Operações Urbanas, ouvi dizer de técnicos da Prefeitura que trabalham, se não me engano, na Água Espraiada, mas, talvez, na Faria Lima também, onde o Cepac é muito mais alto do que na Água Branca, e têm empreendimentos Minha Casa, Minha Vida, sendo lançados lá agora, porque vocês devem ter acompanhado, e o Secovi tem falado muito isso: que o setor econômico agora, faixas 2 e 3 do Minha Casa, Minha Vida, é um dos fatores que mais tem funcionado na dinâmica imobiliária neste momento.

Acho que é uma ingenuidade a nossa – que não é só de vocês, estou falando de uma grande camada da população – que reproduz isso, dizendo que valor de potencial

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **18074** DATA: **16/09/2020** FL: **19** DE 49

construtivo elitiza ou não um território. Acho que não é esse um fator fundamental.

Acho que se a gente baixar tanto essa arrecadação, não vai ter dinheiro para fazer justamente o que quer que é democratizar o território. Não vai ter dinheiro para fazer habitação, para resolver o problema da drenagem, enfim, acho que esses são os problemas centrais mesmo.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Laisa, eu preciso que você conclua, por favor.

A SRA. LAISA ELEONORA MAROSTICA STROHER – Era isso.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Eu vou fazer o seguinte: como, na lista de inscrições, a Laisa estava inscrita também e a Jupira também, eu vou considerar a Jupira por três minutos como a primeira da lista das pessoas inscritas a falar. Eu deixei solto porque acho que ajudou a esclarecer, mas eu vou ter que seguir as regras, porque, se não, a gente não conclui a audiência como deve.

Passo a palavra à Jupira por três minutos, depois mais 17 inscritos. Os Vereadores que quiserem fazer uso da palavra, avisem que vamos intercalando.

A SRA. JUPIRA APARECIDA CAUHY – Vou passar, rapidinho, porque acho que a Laisa já apresentou o suficiente, mas, só retomando o que vocês já disseram. Uma Operação Urbana para ter sucesso precisa ser atrativa para quem vai investir, para quem mora e quem vai morar, e, principalmente, para contribuir no atendimento das políticas públicas municipais.

Esse quadro, talvez, não dê para enxergar direito, mas vou lê-lo a vocês: a SPUrbanismo apresentou para nós, do Grupo de Gestão da Operação Urbana, no dia 03 de fevereiro numa reunião ordinária, uma projeção de valores necessários para atender as intervenções públicas previstas na lei artigo 9º, que gira em torno de 4,5 bi, já tirados desse valor a Ponte de Pirituba que está sendo paga com recursos de outorga.

Eu trouxe os percentuais, porque acho que é importante a gente ver o que impacta a redução de valores de Cepac. Está previsto desse montante 36%, 1,5 bi para os melhoramentos viários: abertura de ruas, avenidas, alinhamento, para que o mercado possa

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 20 DE 49

investir, porque aqui temos lotes grandes que podem ser melhorados nesse sentido; 25% para habitação, resumindo em urbanização de assentamentos precários, aquisição de terras e a construção e cinco mil moradias que atende perímetro e perímetro expandido; 22% para equipamentos de saúde e educação entre eles, dez Centros de Educação Infantil, duas escolas municipais, quatro escolas de ensino fundamental, um CEU, duas Unidades Básicas de Saúde e uma Unidade Básica de Saúde com AMA; 6% para sistema de transporte coletivo; 0,5% para drenagem e 10% para licenciamento.

Vocês conhecem Água Branca. Temos um problema grave de drenagem no Córrego Água Branca. Essas são imagens das enchentes acontecidas em fevereiro deste ano que afetou empreendimentos novos, condomínios residenciais que ficaram com coisa embaixo da água.

Essa é uma imagem muito importante para nós do Subsetor A1, onde também vão ser investidos recursos de Cepac, mas, também, recursos de outorga que já existem. Hoje, dentro do dinheiro de outorga onerosa que já foi liberado pela Justiça para que a Prefeitura possa publicar os editais para contratar as obras, que a gente está aguardando que SP Urbanismo faça isso, vai pagar uma parte dos apartamentos construídos para moradores de baixa renda, e todo o restante: CEU, o restante das HIS, o parque e tal dependem de recursos de Cepac. E por exemplo, houve todo um debate sobre os recursos para a habitação, mas moradia digna pressupõe a moradia, mas também a UBS, o CEU, o parque e tudo isso.

Estou concluindo. Então, só para mostrar para vocês esse quadro. Se a gente for mexer em redução de Cepac, nós vamos impactar nesse quadro, ou seja, de onde eu vou tirar, o que eu vou deixar de fazer? Então, o que os Vereadores vão deixar de fazer ou a Prefeitura.

Enfim, a gente precisa decidir isso de uma forma mais democrática e participativa. E a gente entende – a Laisa já disse e eu vou repetir – qual é a urgência para alterar uma lei urbanística? Há três meses do final da gestão municipal, há duas semanas do início da campanha eleitoral, sem a possibilidade de fazer um amplo debate participativo da nova proposta que pode ser apresentada pelos Vereadores e principalmente porque o ano que vem

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 21 DE 49

a gente vai ter a revisão do Plano Diretor.

O Vereador Police Neto, logo no início já falou sobre isso. A lei foi revisada em 2013 e logo depois foi feita a revisão do Plano Diretor. Então, a gente pode aguardar a nova revisão, tá bom? É isso, Vereador.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado.

A próxima inscrita é Simone de Aguiar. Não está presente. A próxima é Maria Helena Ferreira da Silva.

A SRA. MARIA HELENA FERREIRA DA SILVA – Bom dia a todos. Gostaria de fazer algumas colocações. Sou moradora do perímetro, faço parte dessa população que participou das audiências públicas e muito me estranha que desde 95, quando foi lançada a Operação Urbana Água Branca, depois de 20 anos, com a Lei 15.893, de novembro de 2013, com o Plano Diretor de 2014, hoje o Governo venha tentar fazer algumas alterações. Alterações essas que vão prejudicar o povo, esse povo que tanto vocês falaram aí, o povo pobre, que não tem onde morar.

Eu, Maria Helena, tenho inscrição na Cohab CDHU há 33 anos. Sou mãe e chefe de família e nunca fui atendida. Qual é o critério que de fato esse Governo usa para nos atender? Então, a partir daí vem o questionamento: quando eu abaixo o valor do Cepac da forma que está sendo colocada, eu fico muito triste e vou dizer uma coisa que já disse anteriormente, é o começo de feira e vamos chegar na hora da xepa.

Ou então, o seguinte: esperamos durante 25 anos e vamos esperar mais 25 para que essas construções de fato saiam do papel e atendam a nós, que precisamos de moradia. Quem somos nós? O povo. O povo que mora em cortiço, o povo que mora na beirada dos rios, que mora em barraco, que não tem condições de pagar uma moradia digna.

Eu, de repente, não tenho carne na minha mesa porque pago 850 reais de aluguel e isso complica a minha vida, porque não tenho lazer, mas estou na luta. Estou tentando convencer os nobres Vereadores de que olhem para a população pobre. Não venham para a

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 22 DE 49

nossa rua, para a nossa vila, para a periferia só em época de eleição, porque agora esse mês, o próximo mês, todos vocês vão pisar lá com promessas, promessas e promessas. Nós, o povo, estamos cansados de promessa.

Precisamos de moradia com qualidade de vida, com escola próximo, com hospital próximo, porque hoje não temos isso. É só olhar para a questão da pandemia, quem mais morreu durante todo esse processo? O povo pobre.

Para concluir, gostaria muito mesmo de ter sensibilizado o coração de vocês e que de fato não ficasse só no discurso e promessa de campanha, mas que olhassem para isso. Porque hoje, não sei se vocês sabem, mas temos um problema.

Temos um projeto aprovado na Prefeitura, que é para o setor A-1. A Prefeitura está refazendo esse projeto e gastando o dobro do que já foi gasto. Isso para minha miséria e “pobridade”, acho que é esse o termo correto improbidade administrativa e que a gente pobre está começando a ficar de olho e entender um pouquinho. Na minha fala seria só isso.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, D. Maria Helena.

Como a gente fez uma audiência mais flexível, o Marcelo pediu para esclarecer um ponto. Vou passar a palavra ao Marcelo Fonseca de depois sigo com as inscrições.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Obrigado, Donato.

É coisa rápida, só para a gente também não ficar confundindo conceitos e não entender que há uma desnecessidade de se fazer a aprovação de novo do projeto de lei. São dois pontinhos.

O primeiro ponto é a relação de preço e valor. O que a lei determina para as operações urbanas, não só na Água Branca e nas outras operações ainda em vigor é que existe aprovado por lei o valor mínimo, que é o valor do primeiro... é o piso em que pode ser ofertado o Cepac em leilão.

Quem confirma se o valor que vai ser colocado em leilão será exato em relação ao que está aprovado pela lei é um estudo de viabilidade econômico-financeira, que é como chamamos. É feito sobre demanda da CVM, da Comissão de Valores Mobiliários,

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 23 DE 49

necessariamente a cada dois anos.

Então, só para trazer o caso de novo da Operação Urbana Água Espraiada e dialogar um pouco com a Laisa que trouxe aqui os números dos valores de potencial construtivo, que vinham sendo praticados antes de 2013. A Água Espraiada aprovou na sua lei, em 2001, um valor mínimo de Cepac de 410 reais.

Hoje, passados quase 20 anos, o primeiro leilão se deu em 2004, se não me engano, na Água Espraiada. Estamos falando de um valor mínimo de Cepac na Água Espraiada de 1.282. Quando a gente fala em valor, não quer dizer que esse será o preço praticado no leilão. Tanto que, ao longo da vivência da Operação Urbana Água Espraiada, o preço praticado no leilão foi sempre diferente do valor mínimo definido pela lei.

O que quer dizer isso? O valor foi dado pela lei no início e os leilões vão paulatinamente corrigindo, corrigindo entre aspas, porque o mercado vai adquirindo o título em cada leilão que a Prefeitura coloca ao preço que eles podem pagar. O preço que esse potencial construtivo representa viabilidade para os empreendimentos imobiliários.

Então, o que o Executivo propôs no encaminhamento desse projeto de lei foi a redução do valor mínimo para o primeiro leilão. Esse valor mínimo, o estudo econômico da época, como a Laisa comentou, estava mostrando uma fotografia contaminada com aquela decadência da atividade imobiliária, decadência da atividade econômica do país.

O estudo econômico atual pode, de fato, demonstrar algo diferente. Então, o que estamos colocando é a hipótese de reduzir o valor mínimo, autorizado em lei, sem que necessariamente o próximo leilão a ser feito possa subir o preço mínimo a ser praticado no leilão.

Não sei se ficou claro, mas a ideia é que atualizemos a lei, sem que necessariamente se mexa na dinâmica do leilão. A dinâmica do leilão, pela própria demanda da CVM, exige um estudo econômico prévio, e terá validade de dois anos. Então, a cada dois anos, um estudo econômico é feito para apreciar o valor do Cepas para que o preço seja viável na hora que o empreendedor, que o incorporador imobiliário for adquirir esse título.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 24 DE 49

Obrigado pelo espaço, Donato.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Marcelo. A próxima inscrita é a Sra. Severina Amaral. Está presente? (Pausa) Tem a palavra por três minutos. Depois falará a Sra. Ana Carolina Pereira dos Santos.

A SRA. SEVERINA AMARAL – Bom dia a todos. Eu faço parte do grupo de gestão da Operação Urbana Água Branca. Sou moradora e trabalhadora no perímetro expandido.

A nossa preocupação do grupo de gestão é principalmente a redução do valor dos Cepacs. E todos nós do grupo de gestão estamos falando o seguinte: haverá diminuição da construção de HIS, principalmente de HIS, e o impacto dessa redução vai se dar não só nas HIS porque a gente precisa de viário, a gente tem de ter drenagem, principalmente na questão de enchentes da região. A gente tem falta de escola, o poder público não fez escola para a criançada, e não tem UBS na região. Na Operação Urbana Água Branca estão previstas cinco mil HIS, e essas cinco mil, as moradias do setor imobiliário precisam da atuação do poder público. Estou querendo dizer que precisamos de mais escolas, de drenagem, e o viário precisa fluir melhor, precisamos de postos de saúde, de UBS. Então, com essa redução de valor, nós nos preocupamos com o impacto.

Nesses últimos anos, mesmo com o valor arrecadado com a outorga onerosa, seria construída a primeira parte do subsetor A1, e não foi construída até agora. Nessa construção, agora é que estamos discutindo o andamento do projeto, ainda vai ser licitada a parte do Executivo. Quanto tempo vai demorar agora, com esses valores reduzidos, para que, de fato, seja a Operação Urbana Água Branca alavancada, de um arranque, como diz o setor imobiliário, que realmente possa ser concluída com os valores propostos de 700, 800? Não vai ser construído! O que nós vamos deixar de construir? Do que iremos abrir mão devido a esse valor reduzido?

Gostaríamos de saber, se lá na frente, que providencias poderemos tomar? Novamente vão revisar a lei? O que nos preocupa são os valores reduzidos e como isso vai impactar porque muita coisa vai ser deixada de ser construída. E quem é que vai ser

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 25 DE 49

responsável, no final, pela falta de construções e de coisas que são prioridade? Não estamos discutindo somente moradia, estamos discutindo todo um conjunto previsto em lei, e realmente vai ser impactado, ao longo do tempo, por falta de dinheiro, realmente vai faltar dinheiro. De onde vai tirar dinheiro?

É essa a minha fala. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado. Tem a palavra a Sra. Ana Carolina. (Pausa) Sra. Hilma Pinho. (Pausa) Tem a palavra o Sr. José Antonio Zagato.

O SR. JOSÉ ANTONIO ZAGATO – Olá. Bom dia, Vereadoras e Vereadores. Quero cumprimentar, sobretudo, o Presidente da Comissão, Antonio Donato e a Vice-Presidente Soninha Francine. Eu sou arquiteto e urbanista, sou ex-coordenador do Conselho Participativo da Lapa.

Eu queria, em primeiro lugar, destacar que tivemos uma audiência pública, em abril de 2019, na Uninove, da Barra Funda, onde vários dos nossos colegas aqui presentes também lá estavam. E ficou muito clara, na verdade, que existia quase uma unanimidade, se não a totalidade, uma manifestação contra essa natureza de revisão pelo desequilíbrio orçamentário e financeiro que causará e que, por sua vez, vai resultar concretamente na falta de investimentos em drenagem, moradia, em equipamentos públicos de Educação e Saúde, que já foram aqui apresentados.

Acho que é preciso enquadrar e contextualizar que a discussão em curso se articula com outras operações urbanas, com PIUs, que estão sendo discutidos na Cidade inteira, e quando falamos de forma fatiada desses territórios não vemos necessariamente no panorama o que vai significar para a cidade São Paulo, em seu conjunto.

Se nós olharmos, acho que para todos que estão familiarizados com o assunto, se pegarmos o mapa do Plano Diretor e das operações urbanas e PIUs previstos, eles ocupam boa parte da macro área de estruturação metropolitana. Na verdade, o que vai causar é a difusão de investimentos imobiliários, uma pulverização, e a população daqui há um, dois, três anos vai dizer: poxa, como é que está acontecendo essa baita transformação no meu bairro e

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 26 DE 49

também na Cidade inteira, sem que os investimentos públicos estejam vindo a contento? É isso que está acontecendo concretamente na Operação Água Branca.

Com a participação social de 700 pessoas, ano passado, o que se reivindicava? Que os investimentos já arrecadados, são 700 milhões de reais, sejam colocados naquilo que já tem projeto executivo. E, neste momento, aquilo que tem de ser rediscutido, que não se faça em meio a uma pandemia, que dificulta muito a participação social. Não podemos nos esquecer de que 700 pessoas já negavam essa possibilidade, o ano passado, e elas têm os seus representantes da sociedade civil democraticamente eleitos, não apenas na Câmara, mas no grupo gestor, nos conselhos participativos e no Conselho Municipal de Políticas Urbanas.

Então o que está acontecendo, me parece, é que estamos perdendo a noção do todo e temos de saber que cada valor, cada real baixado no valor do Cepac, nessa negociação, na tabela dinâmica, impacta concretamente na vida das famílias mais vulneráveis. Nós não temos de falar, neste momento, sobre investimento no mercado imobiliário, se vai ser viável ou não porque está sendo viável, como os dados comprovam. O mercado imobiliário tem poder de barganha, de pressão muito grande sobre os agentes públicos, sobre a imprensa e sobre os agentes políticos.

Então nós temos que prezar, neste momento, aquilo que as 600 pessoas e tantas outras que moram no território já estavam falando: esse valor vai ser prejudicial para a sua vida concreta, e não a margem de lucro que o mercado imobiliário vai ter, porque o mercado imobiliário não está tendo prejuízo. Se estivesse, nós não estaríamos vendo os bairros Pompeia, Tatuapé, Perdizes, Vila Leopoldina, quase todos eles com novos lançamentos o tempo todo.

A Cidade está em plena construção neste momento, então falar de falta de atratividade, sinceramente. Vamos andar pela Cidade, nós estamos vendo que a Cidade está muito atrativa para quem quer construir, para quem tem renda acima de dez salários-mínimos. A questão é: para quem tem de zero a três, essas alterações vão ser favoráveis? Não vão, porque não está arrecadando, não está arrecadando para fazer os investimentos públicos que

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 27 DE 49

precisam ser feitos.

Então eu queria só destacar que isso não atende ao conjunto das famílias mais vulneráveis que estão no território, e sim a uma pressão do mercado imobiliário que a cada período volta a insistir nesse tipo de revisão.

Obrigado. Boa tarde.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado.

Próxima inscrita é Dulcinéia Pastrello.

A SRA. DULCINÉIA PASTRELLO – Bom dia. Obrigada pela oportunidade de participar.

Sou do Instituto Rogacionista, uma organização social que atua há 51 anos atendendo à comunidade que mora naquela região. Faço minhas as palavras que a Severina, a Jupira e a Laisa já falaram, porque nós somos o conselho gestor.

A minha questão é assim. Todos vocês, vereadores, conhecem aquele bairro, conhecem a Água Branca, porque já tivemos muitos problemas. Uma criança faleceu numa das enchentes, então vocês ficaram sabendo. Várias crianças foram atropeladas por causa da questão da escola. Então vocês sabem que há muito tempo nós estamos esperando que algo aconteça nessa região. Há muito tempos nós estamos esperando que essa população tenha um lugar digno para morar e que essas crianças tenham um lugar digno para ficar.

Eu não consigo entender por que o grupo gestor, nós, o grupo gestor, a sociedade civil, dissemos que somos contrários a essa revisão da Lei toda, não queremos que nada seja mexido na lei, desde que já foi aprovada; no conselho gestor nós estudamos tanto sobre isso, eu não consigo entender por que tem de levar para votação. Nas audiências já foi colocado que nós somos contra. Eu não sei por que a gente ainda continuar com esse debate.

Concordo com a Laisa quando ela diz que a gente devia estar preocupada com o porquê de as casas ainda não estão sendo construídas, porque as moradias ainda não estão lá, porque tem dinheiro, tem terreno, tem gente querendo morar. Nós vamos esperar quantas pessoas morrerem mais nas enchentes? Vamos esperar mais quantas crianças serem

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 28 DE 49

atropeladas indo para a escola?

Todo subprefeito que assume a Lapa, a primeira coisa que eu digo é que reze muito para que nenhuma criança morra atropelada na avenida nem na linha do trem, porque as crianças não têm escola para ir. Como não bastasse, fecharam todas as EMEIs que têm para lá, principalmente as EMEIs de período integral. Agora piorou, agora tem crianças de quatro anos na rua. O Instituto Rogacionista tinha que assumir as crianças a partir de sete anos de idade no projeto dos CCAs, que todos vocês conhecem; nós tivemos que abrir mão. Nós atendemos crianças de cinco anos sem convênio com a Prefeitura para não deixá-las na rua.

Eu só quero saber, quando vierem bater na porta do Instituto Rogacionista perguntando cadê a escola, cadê a UBS, cadê o CEU... A população está envelhecendo e não consegue andar até o posto de saúde que tem lá. Então quando bater na porta do Instituto Rogacionista e perguntar o que nós vamos fazer, eu quero dizer o nome dos vereadores que votaram a favor dessa mudança.

Obrigada pela oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Dulcinéia.

Próximo inscrito, Sr. Carlos Alexandre.

O SR. CARLOS ALEXANDRE – Sr. Presidente, muito obrigado. Cumprimento todos por ouvirem a população.

Sou Carlos, da Associação Viva Leopoldina. Fiquei muito emocionado com todas as intervenções, especialmente as da D. Maria Helena. O que está acontecendo mais uma vez, gente, é o seguinte. A gente precisa entender e traduzir para a população de uma maneira simples quais são os princípios de Economia. É oferta e demanda.

O mercado imobiliário já sinalizou o valor que ele está disposto a pagar num Cepac, que já foi vendido por 1.412 reais. Então vem cá: se o mercado já sinalizou o que ele está disposto a pagar, por que você vai reduzir o valor pela metade? Por que você vai depreciar o valor mínimo a leilão? E a gente tem visto esse tipo de ataque ao valor, a um bem.

Certificado de Potencial Construtivo vale um dinheiro, vale ouro. E o mercado

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 29 DE 49

imobiliário para de comprar Cepac quando a Prefeitura demonstra fraqueza, pega um negócio que é bom para ela, que colocou 700 milhões em caixa, e começa a reduzir o valor. Gente, não é diferente no PIU Leopoldina, que estão colocando o valor da Cepac a 266 reais. É ridículo!

Aí falam que aqui é rico que não quer o pobre, aí a desculpa é a questão do emprego. Tem sempre uma desculpa por trás, mas ao final quem paga o preço é o pobre, porque todos os recursos de venda de potencial construtivo vão para moradia popular, para habitação dessas pessoas. Eu não sei se vocês sabem, mas tem 350 mil pessoas na fila de moradia. São 115 anos de espera. Aí eu me pergunto como que os vereadores puderam aprovar isso em primeira votação por 48 a zero.

Tem que fazer conta, gente. É coisa muito simples. Isso é conta de curva econômica. Isso é um bem que vale muito. Se a Prefeitura demonstra fraqueza e trabalha incessantemente para baixar valor de potencial construtivo, ela está tirando dinheiro do social, da população pobre, da moradia.

Eu faço um apelo inclusive ao pessoal do Rogacionista. No PIU Leopoldina estão jogando as pessoas umas contra as outras, numa campanha incessante na imprensa. Só que eu coloquei um artigo na *Folha de S.Paulo* ontem, em *Tendências e Debates*, com três mil caracteres, em que eu explico toda a continha.

Isso é conta econômica. Tudo aquilo que reduz valor de potencial construtivo fere a Lei de Responsabilidade Fiscal, prejudica o trabalho futuro dos próximos prefeitos da cidade de São Paulo, prejudica todos os projetos sociais, atrapalha a vida da população mais pobre.

A Prefeitura tem que deixar de ser fraca, de demonstrar fraqueza e fazer pé firme no preço do potencial construtivo. Quando a Prefeitura mostrar essa uniformidade, o mercado imobiliário vai sinalizar. Lembrando que no leilão de Cepac na Faria Lima foi arrematada por 17.600 reais. Então o mercado está disposto a pagar muito mais, não faz sentido reduzir o valor.

Muito obrigado pela oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Sr. Carlos Alexandre.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 30 DE 49

Próximo inscrito, Sr. Caio Boucinhas. (Pausa) Próxima inscrita, Sra. Paula Freire Santoro. (Pausa) Próxima inscrita, Sra. Valéria Farah Gianini. (Pausa) Próximo inscrito, Sr. Márcio Chede.

O SR. MÁRCIO CHEDE – Bom dia.

Eu represento o Secovi e queria dizer que eu não sabia que poderiam ser trazidos estudos. Nós temos vários estudos que podemos colocar à disposição de quem quiser, dos Vereadores também, demonstrando que 1.400 é completamente inviável; 700 é absolutamente inviável, também; e que a adoção da tabela dinâmica vai tornar o plano viável.

A tabela dinâmica é interessante porque ela consegue alcançar e mensurar a evolução da área. As operações urbanas sempre são bem-vindas, porque recuperam e requalificam regiões da Cidade que foram esquecidas porque estavam congeladas ou porque não ofereciam interesse para o mercado.

A operação urbana pode funcionar desde que tenha parâmetros adequados.

Nós entendemos que existe uma carência muito grande, na cidade de São Paulo, que para suprir essas carências é preciso arrecadar dinheiro. Mas isso tem de ser feito de maneira racional e adequada. Então os parâmetros da operação urbana para que ela funcione têm de ser adequados.

Um dos parâmetros é o financeiro que só se torna adequado, no caso desta operação urbana, se a gente adotar essa tabela dinâmica. Porque, como eu disse, essa tabela mensura o crescimento e a evolução da área. Essa é uma área que tem potencial, mas está congelada, parada há anos.

Quem for empreender naquele local, vai ter caráter de pioneiro no começo. É lógico que tem de ter um valor mais atrativo para ir lá fazer o seu empreendimento. À medida em que os empreendimentos forem chegando e a região valorizando, essa tabela dinâmica capta o aumento que acompanha a valorização da região.

Na nossa opinião, esse plano se viabiliza com a adoção da tabela dinâmica.

Eu queria refutar alguns dados que foram colocados. Por exemplo, refutou-se o

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 31 DE 49

valor de 233 até 300 reais, que a tabela dinâmica coloca para os Cepacs nos primeiros anos de vigência. Aliás, como bem falou o Marcelo, esse é o valor mínimo para o leilão.

Só para dar uma ideia, a outorga onerosa em bairros como Mooca, Jabaquara, Saúde, Tatuapé e vários outros, estão nesse patamar, entre 230 e 300. No Itaim Bibi, que é a região mais nobre da cidade de São Paulo, a outorga onerosa é de 950 a 1.000 reais.

Agora, como é que querem colocar 1.400? Não tem o menor cabimento isso, ou que sejam 700, também não tem o menor cabimento. Porque vocês têm a concorrência hoje do Plano Diretor.

Então por que não fazer uma coisa na Mooca, pagando 250 reais de outorga onerosa, mas sim na operação urbana, pagando 1.400? Ninguém vai. Essa operação urbana com 1.400, ou com 700 não vai prosperar.

Eu queria dizer que essas operações urbanas custam dinheiro. Há a área técnica dos profissionais da Prefeitura, são contratadas uma série de consultorias e estudos, essas operações custam algo que não é barato. Agora, precisa tomar cuidado de não jogar essa operação pela janela, porque esse custo envolve dinheiro público. Colocar um valor completamente fora da realidade, inviabilizando a operação urbana, nós jogaremos dinheiro público pela janela.

Nós temos estudos, podemos encaminhar. Eu refuto uma série de dados que foram colocados aí. Na nossa opinião, não funcionam. Desculpem eu estar sendo enfático, Vereadores, mas, por favor, vamos analisar a questão de forma racional. Nós não podemos querer bater investimento público com arrecadação, não faz o menor sentido.

É a mesma coisa de eu ter um apartamento, quero construir uma casa num terreno que tenho, que vai custar 2 milhões de reais. O meu apartamento vale 500 mil, um comprador pergunta o quanto eu quero e eu peço 2 milhões. Ele fala que só dá para pagar 500 mil, mas eu digo que preciso de 2 milhões para construir a casa.

Vocês percebem como não há lógica na história. É preciso criar valores que o mercado pode absorver e pagar...

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 32 DE 49

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Para conclusão, Sr. Márcio, por favor.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. MÁRCIO CHÉDE - ...a contrapartida do investimento público.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado.

A Sra. Isadora Cavalcante, é a nossa última inscrita.

Vou fazer o seguinte: como terei de abrir a sessão da Comissão de Finanças para votar um projeto apenas para instruí-lo para o Plenário, vou suspender a audiência por cinco minutos. Todos os inscritos já falaram. Nós voltaremos com as considerações finais dos nossos expositores e com a opinião dos nossos Vereadores que acompanharam esta audiência pública.

Está suspensa a audiência pública.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Antonio Donato.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Queria consultar os Vereadores presentes se querem fazer uso da palavra.

A SRA. SONINHA FRANCINE - Eu quero Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Vereadora Soninha Francine.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Obrigada, Presidente.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Quem falou?

O SR. ALFREDINHO - Alfredinho.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Então Soninha, depois Vereador Alfredinho Cavalcante.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Presidente, quero refutar alguns pontos, até porque algumas falas aqui são feitas de uma maneira quase acusatória. Não são só questões de opinião, mas nós somos acusados de prejudicar os pobres, de fazer um jogo do mercado.

Primeiro dizer o seguinte: um projeto de lei que está aqui, desde 2018, caminhando

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 33 DE 49

pelas comissões, que já foi objeto de inúmeras audiências públicas. Vocês mesmos mencionam audiências públicas com centenas de pessoas. Não é um projeto que surgiu há três meses do final desta Gestão. É um projeto de dois anos.

Sendo um projeto complexo, realmente, leva tempo para ser aprovado. Não é um projeto agora da pandemia. É um projeto que foi exaustivamente discutido, que tem posições muito claras. Uma parte da sociedade civil é contra essa proposta, traz aqui os seus argumentos para ser contra. Deixar para o ano que vem, não significa janeiro. Ah! Não vamos fazer agora. Não.

No ano que vem os trabalhos retomam em fevereiro, sabe lá quando seria aprovado este projeto de lei ou qualquer outro o ano que vem. O ano legislativo não começa em janeiro, a tramitação de projetos, principalmente projetos de complexidade, com uma nova Câmara Municipal, com Vereadores recém chegados.

A gente não está falando de adiar mais três meses na votação de um projeto que já está na Casa desde 2018. O projeto é anterior à última revisão do Plano Diretor Estratégico, quer que a gente deixe para depois da próxima revisão? Que também não tem data para acontecer. Pode acontecer em novembro do ano que vem, porque o calendário legislativo é basicamente imprevisível. Depende de arranjos contextuais, inclusive, na Casa, o que torna impossível a gente dizer que se a gente não aprovar agora, se consegue deliberar isso em 2021, sendo que, em 2021, virão os mesmos argumentos que vêm sendo apresentados nos últimos dois anos, basicamente.

Não se deve reduzir o valor do Cepac, porque não vai dar certo. Foi perguntado aqui para a gente: como é que vocês podem querer revisar essa lei, somos contra revisar essa lei? E eu pergunto: como é que a gente pode ser contra a revisão de uma lei, que é de 2013, e que sete anos depois, não deu os resultados esperados: que é permitir que a Prefeitura use esses recursos advindos do mercado imobiliário para fazer os investimentos em melhorias coletivas, em melhorias para o público.

Então, como não querer revisar um projeto que há sete anos existe na forma de

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 34 DE 49

lei e que não deu resultado? Dizer que a redução de potencial construtivo não fere em nada a Lei de Responsabilidade Fiscal, o potencial construtivo é uma receita estimada, é uma receita extraordinária que se vier, ótimo; e se não vier, o Poder Executivo continua com as mesmas obrigações que tem: de honrar seus compromissos com as despesas e de organizar os seus investimentos conforme a disponibilidade de recursos.

A gente falou aqui várias vezes do mercado: o mercado, como o grande vilão, e o mercado, a grande esperança. O mercado sabe o que é bom; se o valor for atraente, o mercado vai investir. Mas aí não investiu em 2015? Não, mas é porque em 2015 o contexto era outro, em 2018 era outro e em 2020, é um contexto completamente diferente. De que mercado a gente está falando, num mundo com o desemprego que estamos enfrentando agora, com câmbio, com inflação? Então, falar sobre o que foi 2015; dizer, não, mas agora em 2018 já mudou. Pois muito bem, em 2019 mudou e em 2020 mudou completamente.

Então tem horas em que a gente acha que a opinião do Secovi é válida. Olha, o Secovi está dizendo que a expectativa é alta. O Secovi está dizendo que não precisa de empurrão. E em outra hora o que o Secovi diz é suspeito. Não, o Secovi... O mercado tem a sua lógica própria, a política pública tenta direcionar conforme o interesse do público e do coletivo, com regras de zoneamento, com normas urbanísticas diversas, mas a gente tem que decidir. O mercado quer o seu próprio benefício, lógico que sim. E a gente procura fazer procuramos fazer o quê? Medir – e isso vocês fizeram e isso o Poder Público faz também, a Administração Pública - a temperatura da expectativa do mercado. Será que o mercado vai querer investir? Será que não vai? E por isso a importância de uma tabela dinâmica, porque a gente está aqui há dois anos discutindo esse projeto de lei e não pode ter que discutir, toda vez, um novo projeto de lei, conforme a temperatura do mercado. A lei atual já diz: que terão que ser apresentados cálculos, terão de ser apresentados ao Conselho Gestor, mas existe sim, uma discricionariedade, uma parte de cálculo técnico de sensor de temperatura, que compete ao Poder Executivo. O que não pode é a gente precisar fazer uma lei nova, toda a vez que mudar a temperatura.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **18074** DATA: **16/09/2020** FL: **35** DE 49

Quando a gente fala em queda drástica da expectativa, mas que expectativa? A gente está falando de zero receita. Que queda? Queda de zero. Não é possível! Tudo o que o mercado está querendo absorver, então, por isso estou aqui pegando algumas falas que foram trazidas.

E eu quero apresentar algo muito sério, que é o seguinte: como foi feito o cálculo do valor atual? O cálculo do valor atual, se vocês me permitem, o valor que está na lei, aprovada aqui na Câmara... Vou compartilhar a apresentação, é um slide.

Conseguem visualizar?

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) - Sim.

A SRA. SONINHA FRANCINE - O PL 505/2012 foi trazido a esta Casa com um valor mínimo estabelecido para cada Cepac de 700 reais por Cepac-R e 800 reais por Cepac não residencial.

Entrou, sim, na Câmara Municipal. Saiu da Câmara Municipal com um valor mínimo de 1.400 reais e de 1.600 reais, quer dizer, a Câmara teve, nesse momento, nessa ocasião, a legitimidade de dobrar o valor mínimo estabelecido para cada Cepac, mas agora a Câmara não tem qualquer legitimidade para dizer que esse aumento feito pela Câmara foi incorreto, inadequado. Então a Câmara fez uma modificação que não deu certo.

Eu tenho perguntas para o representante do Executivo. Tem algumas pequenas mudanças no texto que eu gostaria de compreender melhor, por exemplo, foi incluída, no artigo 41, a possibilidade de aquisição de terrenos e de uso dos recursos da operação para adimplimento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos. E mais adiante fala também que no caso de utilização dos Cepacs por pagamento no todo ou em parte de projetos, etc... também para adimplimento de obrigações decorrentes dos instrumentos jurídico-urbanísticos – eu queria entender melhor essa parte. Gostaria de entender melhor também aquela parte que fala da revogação de dois parágrafos, sobre unificar ou não unificar as matrículas. Eu queria entender melhor também essa parte.

Outra coisa: a lei atual diz que 22% dos recursos têm que ser usados para

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 36 DE 49

Habitação, o projeto de lei não muda nada nesse sentido, mas surgiu no plenário da Câmara uma demanda para que esse valor fosse mudado de 22 para 30%. Eu quero saber por que não foi utilizado até hoje o recurso previsto com Habitação? Se é um problema de montante? Se precisaria mesmo aumentar de 22 para 30%? Se foi uma questão de dinheiro ou outra questão? Saber, também, por que não foram executadas as obras de drenagem com esse dinheiro que a gente vive dizendo, parado, em caixa?

Eu fui Subprefeita da Lapa e me lembro que algumas coisas não podiam avançar por questões completamente alheias à vontade da Prefeitura. O prolongamento da Auro depende da movimentação de trilhos da CPTM ou da MRV, ou dos dois, quer dizer, não basta ter o dinheiro para conseguir fazer o que a gente consegue, mas queria entender: por que não foram gastos mais recursos em viário e drenagem? E por que não foram gastos recursos com Habitação e se essa mudança de 22 para 30% faz sentido na compreensão de vocês?

E finalmente dizer que se tiver que fazer escolas, CEUs, UBSs, o Poder Público tem que fazer escolas, CEUs e UBSs com ou sem arrecadação de recursos de potencial construtivo. A gente não pode condicionar obras de Educação, por exemplo, à arrecadação de Cepac. Isso é nosso dever como Vereadores e como Executivo garantir os recursos para isso. Se a gente já sabe que só pode fazer escola se conseguir vender potencial construtivo, então a gente está depositando uma expectativa no mercado imobiliário, no poder de compra das famílias, que tira completamente o foco de como o Executivo deve planejar os seus gastos e os seus investimentos.

Obrigada, Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Vereadora Soninha.

Com a palavra o Vereador Alfredinho.

O SR. ALFREDINHO - Bom dia a todos e a todas. Cumprimentar o Presidente Donato, Presidente da Comissão de Finanças, e integrantes da Comissão.

Ouvi algumas críticas pelo fato de ter votado em primeira por unanimidade. Primeiro que a votação em primeira foi uma negociação, sim, feita aqui na Casa com os Líderes de

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 37 DE 49

todos os partidos, com a Presidência da Casa e que, em segunda, nós vamos propor modificações no projeto. Isso foi acordado. Entre elas, a questão da mudança da tabela dos valores colocados do Cepac.

O representante do Secovi, com muito respeito, mas, se for pelo que ele está dizendo, vai ter que entregar o Cepac de graça, ou do jeito que ele quer. Então, não pode ser do jeito que ele quer, e temos que achar um meio termo para satisfazer, não é para satisfazer, mas para resolver aquilo que o mercado acha que é o viável, mas atender principalmente as demandas da população. Eu converso com o pessoal do movimento de moradia e eles não são contra a Operação Urbana, eles são contra a forma que está, porque a preocupação deles é ter recurso porque eles têm interesse em construção de moradia para pessoas de baixa renda ali naquele perímetro da Operação e sabem que operação tem de ter recurso para poder atender essas reivindicações.

Inclusive, ontem, conversei aqui com as representantes da moradia, Maria Helena e Severina, que são do Conselho Gestor e vamos apresentar sugestões de emenda para garantir a construção da moradia para pessoas de baixa renda em terrenos que já estão lá como na Rua do Bosque, que já é um terreno designado e entregue para o movimento e está tendo lá obra de descontaminação, porque era um terreno que estava contaminado e outro terreno da antiga CMTC, que está ali próximo do campo do Palmeiras.

Fora isso tem a urbanização de favelas, que é também de interesse e, claro, o interesse da infraestrutura para os locais da Operação, principalmente onde vão ter as construções de moradia e isso é obrigação, é necessário, como disse a Vereadora Soninha, independente que possa ser recurso da Operação, é recurso próprio que outros fundos, de outras fontes da própria Prefeitura, mas é necessário sim ter a infraestrutura como transporte, claro, uma obra prioritária da canalização dos córregos ali que provocam enchentes, enfim, tudo isso.

Agora, o compromisso de votarmos em primeira para abrir esse debate não está amarrado votar em segunda, nós iremos discutir as modificações, porque a tabela dinâmica,

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 38 DE 49

como alguns aqui defendem, precisava entender aqui legal, porque o leilão tabela dinâmica, e aqui realmente a tabela dinâmica que eu vejo começa com um valor lá embaixo, depois descamba para valores muito baixos, uma perspectiva que acho que vocês que são do mercado estão achando que a crise econômica do País vai durar a vida inteira, mas eu não acho que vai durar, acho que uma hora a economia vai retomar e o próprio mercado imobiliário retoma automático. Nós não podemos considerar aqui, ao produzir uma tabela dinâmica que baixa muito e bastante os valores, que possa durar essa crise inteira, por muito tempo, e que por isso tenha que baixar tanto aqui os valores propostos em relação ao projeto original de 2013 e esse projeto agora apresentado pelo atual Governo.

Esse debate que vamos fazer, vamos propor emendas e queremos discutir emendas e inclusive, se for possível, convencer os demais líderes, dirigidas exclusivamente para o setor de habitação, para as famílias de baixa renda, para que possamos ter garantida a construção das moradias e a infraestrutura que é necessária no perímetro da Operação.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Mais algum Vereador quer fazer uso da palavra?

Não havendo, eu vou fazer uma pergunta aqui para o Marcelo. Não vou entrar no debate do valor do Cepac, que as opiniões estão colocadas aí, sobre a tabela dinâmica, mas eu quero tratar de um fato. A Operação Urbana não é só emissão de Cepac, ela tem todo um plano para aprovar na CVM. Os Cepacs vão financiar um conjunto de intervenções, apresentado um portfólio na CVM e para quem vai comprar Cepacs, vai investir em tal região, pagar mais pelo potencial construtivo, mas vai ampliar a avenida, vai construir moradias, fazer investimentos, a drenagem e tudo o mais.

Em 2013, quando foi aprovada a lei, se estimou uma arrecadação de Cepacs com aquele valor e a partir daí se definiram investimentos, mas uma vez dizendo, não estou entrando no debate do valor dos Cepacs da tabela dinâmica, mas o fato é que terá uma redução de arrecadação. Qual a estimativa de arrecadação da operação? Será suficiente para cobrir todos os investimentos previstos inicialmente na Operação Urbana Água Branca? Ou

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 39 DE 49

quais investimentos serão cortados? Eu quero ser bastante objetivo porque acho que esse tema acabamos não aprofundando. Então quero centrar a questão nisso.

Tem a palavra a Sra. Jupira Aparecida Cauhy.

A SRA. JUPIRA APARECIDA CAUHY – Minha fala vai ser rápida, primeiro agradecer a oportunidade de a gente pode estar na audiência pública, repetir que tudo o que envolve a Operação Urbana Água Branca sempre teve uma grande participação da sociedade, todas as nossas audiências públicas sempre foram lotadas. Além das audiências públicas temos por hábito discutir aqui na região, sejam em reuniões técnicas, seja nos Conselhos, então temos, e aqui foi demonstrado, pois várias pessoas se inscreveram, temos um grande debate porque prezamos a participação e o controle social.

Só quero deixar registrado que fiquei surpresa que, ao final dessa audiência, nós tínhamos compreendido que nesta audiência nós conheceríamos as propostas dos Vereadores para que pudéssemos debater, só que o que foi apresentado foi novamente as propostas que já foram apresentadas nas audiências de 2019 e só agora, ao final, alguns Vereadores comentaram sobre outras propostas que nós não conhecemos. Então, acredito que essa audiência, apesar de ter sido interessante pelo seu debate das várias posições, fica prejudicada porque nós que somos do grupo de gestão, que moramos na região, que somos representantes, não conhecemos as propostas dos Vereadores, que deveria ter sido apresentada de uma forma mais democrática e transparente. Então, eu faço esse registro e ficamos à disposição para tantas quantas forem necessárias para a gente debater.

A Laisa queria fazer alguma correção, alguma informação a respeito do que foi falado, não sei se ainda dá tempo nesses meus cinco minutos. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Tem a palavra a Sra. Laisa.

A SRA. LAISA ELEONORA MARÓSTICA STROHER – Eu acho que reforçar que o que queremos do grupo gestor é o que não teve até agora e que é realmente espaço qualificado para construir, se for o caso, essa revisão desse PL. Diferentemente do que a Soninha colocou, não foi participativo.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 40 DE 49

Esse PL foi mandado para a Câmara sem o nosso conhecimento. Nas audiências, nós não debatemos a construção dele. Há deficiências que nós colocamos, de que é um PL que vai impactar inevitavelmente na arrecadação; porque ele não debate os impactos das questões urbanísticas, e não é dever da Câmara Municipal, agora com tempo escasso, decidir isso. Tem que ser debatido com os técnicos, a população e os grupos gestores, e isso demanda tempo, não será de um dia para outro.

Então, eu iria falar dos valores, mas eu me coloco à disposição. Quem quiser falar comigo, posso falar um pouco mais. É perigosa, sim, essa coisa de um valor muito abaixo na lei. Segundo o exemplo que o Marcelo trouxe, da Operação Urbana Água Espreada, ele chegou a 1.200 dezesseis anos depois do primeiro leilão. Então, foram muitos anos com valor reduzido para chegar a esse patamar de 1.200. Então, não se enganem com essa história de que “tudo bem colocar um valor baixo na lei, que depois, ao longo do tempo, isso vai sendo ajustado pelas dinâmicas, pela mão invisível do mercado”. Era isso o que eu tinha para falar.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Laisa. Com a palavra, Marcelo, para encerrar a audiência e responder as questões colocadas.

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Vou tentar fazer duas menções à pergunta da Vereadora Soninha em relação ao artigo (interrupção da transmissão).

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Sumiu o som, Marcelo. (Pausa)

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – O final do projeto de lei trata da Gleba Pompéia/Subsetor E2, que é um ajuste que está sendo feito na lei. “Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os parágrafos 2º e 6º do artigo 50.” Esses Parágrafos tratam do loteamento de um setor da operação urbana, que é o Subsetor E2, conhecido como Gleba Pompéia. Ele tem travas, duas regras, hoje, contidas na lei, que exigem que mais de 25 matrículas de grandes terrenos sejam unificadas 100% em cartório para que, aí sim, o processo de loteamento seja iniciado. Isto foi avaliado como praticamente impossível: haver mais de 20 matrículas e escrituras conferidas em cartório e unificadas em uma única matrícula para que o loteamento aconteça. Estamos falando de uma gleba de ao todo 230 mil metros

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 41 DE 49

quadrados. Então, o PL flexibiliza a necessidade de união de 100% das matrículas; ele irá permitir que essas matrículas sejam reunidas em porções, em partes. Isso dá vazão para o reloteamento; ou seja, manter o projeto original da lei (interferência sonora) operação para esse processo.

Também o artigo que ele altera (interferência sonora) permite que esses lotes pertencentes à Gleba Pompéia tenham coeficiente de aproveitamento garantido como o Básico 1. Atualmente a lei da Água Branca limita 500 metros quadrados independentemente do tamanho do lote: pode ser um lote de 30 mil metros quadrados, onde ele vai ter direito de construir, enquanto não relotear, somente 500 metros quadrados, ou pode ser um lote de 1 mil metros quadrados, que irá ter os mesmos 500 metros quadrados. Então, a lei dá essa (interferência sonora).

Além disso, a Vereadora Soninha também colocou uma dúvida sobre a não utilização dos recursos atuais. A Denise, Diretora de Operações Urbanas, de Implementação de Projetos Urbanos, que está nos escutando, faz a gestão desses recursos. Acho que é bastante relevante que a Denise tenha um espaço de fala, Vereador, porque várias vezes – inclusive no *chat* aqui – foi mencionada essa questão dos recursos em conta e não utilizados, o que, em tese, inviabilizaria a revisão da lei que vimos defendendo. Se ela tiver um espaço, acho que seria relevante, Vereador Donato.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Claro. Você vai já concluir?

O SR. MARCELO FONSECA IGNATIOS – Posso continuar e passo para ela. Respondo agora a pergunta sobre o equilíbrio econômico-financeiro da arrecadação e do cálculo original. De fato, na época em que o projeto de lei 505/2012 foi encaminhado à Câmara – o que foi mencionado aqui pela Vereadora Soninha -, o Executivo não apresentou estudos aprofundados, estudos econômicos que davam viabilidade para a Operação Urbana. Porque existe uma incongruência entre a exigência de estudos econômicos por parte da CVM, que é quem regula a distribuição de títulos mobiliários, de Cepac, e a visão do Executivo, naquele momento, ao encaminhar um grande projeto urbano, um projeto urbanístico dessa natureza.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 42 DE 49

Então, o que foi colocado na época foram estimativas de obras a serem realizadas sem que, necessariamente, nessas estimativas estivessem contempladas todas as desapropriações necessárias para abertura de novas vias; sem que houvesse econômico-financeiras que considerasse o fluxo de absorção de Cepac ao longo da vigência da operação. Só dois anos após 2012, em julho de 2014, a Prefeitura realizou os estudos econômicos por exigência da CVM (interferência sonora) em 2014 fazer o leilão, que acabou acontecendo em fevereiro de 2015. Foi de fato um momento bastante delicado, porque o estudo econômico foi feito em 2014, menos de 1 ano após a aprovação da lei. Vamos lembrar que a lei foi aprovada em outubro de 2013, e o estudo econômico foi feito em julho de 2014. O estudo econômico – que inclusive é público, está no site da Operação Urbana, no site da São Paulo Urbanismo – apontou, com todas as letras, com todos os detalhes importantes e necessários de um estudo econômico, que a maioria dos setores da Operação Urbana num Cepac de 1,4 mil reais se tornaria inviável; esses valores se tornariam muito espremidos em relação à viabilidade de empreendimentos. Uma vez que esse consorciamento entre o público e o privado é necessário para a Operação Urbana, há sempre esse dilema entre o valor a ser cobrado pelo Cepac *versus* aquele em que o empreendedor imobiliário tem apetite, disposição a pagar sobre ele.

Então, só para registrar: a estimativa da Operação Urbana, em termos de obra, era por volta de 4,5 bilhões de reais; e se você multiplicar, pela aritmética simples, estática, o valor dos Cepacs daquela época pela quantidade de Cepacs, ela já era deficitária nesse sentido. Se pegássemos 1 milhão e 850 Cepacs possíveis, multiplicados por 1,4 mil e pouco, já teríamos um valor um pouco menor do que aquilo que se estimava na época. Claro que se fizermos a redução agora para a metade ou retornando o valor que o PL 505 apontava, esse *deficit* tende a ser muito grande. Daí, a priorização dessas obras ainda não foi dada. Essa priorização de que obras deveriam ser subtraídas ou postergadas para o final da Operação Urbana, e isso eu acho que tanto a Denise, que vai poder falar agora, quanto o Grupo de Gestão devem, ao longo da vigência da Operação, ir apontando a priorização.

Portanto, já havia um déficit e, caso esse valor diminua, o déficit será maior uma

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 43 DE 49

vez que a estimativa que foi feita originalmente não era uma estimativa minuciosa e tecnicamente referendada pelos estudos econômicos que a CVM reconhece.

Espero que tenha dado para ouvir tudo, Donato.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Está mudo, Donato.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Police.

Com a palavra a Sra. Denise.

Antes eu só queria registrar aqui que acompanha a nossa audiência o arquiteto Antônio Castelo Branco, do gabinete do Vereador Gilberto Natalini.

Denise com a palavra.

A SRA. DENISE LOPES DE SOUZA – Bom dia. Obrigada, Vereador Presidente da Comissão e demais vereadores pela palavra.

Em complementação à fala do Marcelo eu gostaria só de esclarecer alguns pontos da Vereadora Soninha em relação aos recursos que já temos depositados em conta e em relação aos percentuais de aplicação para habitação da nova lei de 2013.

Então os recursos depositados em conta são oriundos de arrecadação de outorga onerosa bem antiga, de 1995. E quando houve o debate para fazer a proposta da nova lei, houve uma mobilização muito grande dos Amigos da Vila Pompeia na questão de resguardar os recursos até então arrecadados para a outorga para algumas intervenções na área que eram basicamente a drenagem do Córrego Sumaré-Água Preta, até pelas inundações que acometem a região, o prolongamento da Auro Soares de Moura Andrade e também a produção, que na época da lei antiga era de, no máximo, 630 unidades habitacionais de interesse social. Hoje esse recurso todo monta 600 milhões de reais. Então parte das intervenções no Sumaré-Água Preta foi feita, mas tem ainda um complemento a ser executado; a Auro não foi realizada e as unidades também não.

Esse recurso, por causa dessa mobilização e de uma ação civil pública, foi bloqueado na Justiça e o desbloqueio só poderia ser feito com o aval, a análise do Ministério Público sobre a efetiva aplicação do recurso para destinação que ele tinha sido previsto

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 44 DE 49

inicialmente. Essa priorização faz parte da Lei atual, de 2013, é um artigo específico, o artigo 8º, que resguarda essa aplicação do recurso depositado nessas contas, que está apartado.

Em relação à produção habitacional, houve no subsetor a realização de um concurso e a realização do projeto assim que a lei foi aprovada. Esse projeto, concurso e projeto, demorou um pouco mais do que o esperado. O desenvolvimento de projeto teve seus problemas, teve seus percalços.

Em junho do ano passado nós já protocolamos junto ao Poder Judiciário o pedido de desbloqueio, a petição de desbloqueio dos recursos para produção, que na verdade na lei nova ficou gravada em, no mínimo, 630, então ela vai produzir 728 unidades no Subsetor A-1. Nós pedimos o desbloqueio para essa produção com esse recurso e para os projetos executivos complementares da canalização do Sumaré-Água Preta e também da Auro.

Os demais recursos que estão lá ainda... Esse pedido de desbloqueio é da ordem de 160 milhões de reais para essas três ações. Ele foi desbloqueado em março deste ano, nós conseguimos o desbloqueio, então nós estamos praticamente em vias, pela Cohab, de publicar o edital da produção habitacional. O edital de projeto da Auro já foi publicado pela SP Obras, e falta o edital do complemento, projeto executivo do Sumaré. O restante do recurso que está lá, que ainda é um bom recurso, é também destinado à execução das obras da complementação do Sumaré e da Auro, então nós não podemos usar esse dinheiro para outra finalidade. Isso é só para esclarecer que esse recurso tem um direcionamento.

Em relação ao percentual previsto na Lei de 2013 para habitação, a Lei diz o seguinte: os 22%, lendo dois artigos combinados, 22 é mínimo, ele não é máximo, é mínimo, podendo então ser ampliado. Sendo que, desses 22%, 35% devem ser direcionados à desapropriação para produção de habitação de interesse social. Porque a Lei definiu um perímetro expandido, por isso é que ela fala “atendimento de até cinco mil famílias”, não necessariamente produção de até cinco mil unidades habitacionais, porque tem diversas comunidades que podem ter a reurbanização também. Não há necessidade de transformação de todos os espaços, mas precisa de área para poder produzir novas unidades também. Então

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 45 DE 49

a Lei teve essa construção e o percentual de 22 é mínimo.

Então à medida que o Grupo de Gestão, como o Marcelo falou, vai definindo as prioridades daquilo que se vai arrecadando, esse equilíbrio tem que ser discutido para definir. Hoje nós não temos nem um real na conta de habitação resultante do primeiro leilão de Cepac que foi feito na Água Branca, então nós não temos como fazer investimento em habitação. Nós só temos pouco dinheiro nas outras contas, para outras ações, e o Grupo de Gestão está acompanhando a aplicação desse recurso que é pouco também, não é muita coisa.

Então é uma Operação Urbana que tem um recurso, sim, mas é um recurso direcionado e acompanhado pela Justiça, então a gente tem que fazer prestação de contas, e tem a outra parte, que é a parte nova, que não decolou.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Deixe tirar uma dúvida, Denise. Quando você fala em cinco mil famílias atendidas, isso pode incluir, por exemplo, requalificação do Singapura, do mutirão?

A SRA. DENISE LOPES DE SOUZA – Esse, em especial, tem um artigo específico na Lei, que é a requalificação da Comunidade Água Branca, então essa Zeis que é a Comunidade Água Branca tem um artigo específico para ela só. Além dela, tem essa outra questão do perímetro expandido, que é até cinco mil famílias atendidas.

A SRA. SONINHA FRANCINE – A Lei fala, então. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – O Vereador José Police Neto é o nosso último inscrito, para a gente encerrar a audiência. Police com a palavra.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Presidente, vou tentar ser bastante sintético. Acho que aqui são esforços na mesma direção, mas com leituras diferentes de como atingir os mesmos objetivos. Todos queremos cinco mil unidades habitacionais para a população hipossuficiente, nós só não sabemos com chegar.

E ficou claro, durante esse último período, mesmo tendo um mercado aquecido, que a atratividade não é atratividade por si só, é atratividade concorrencial entre a Operação Urbana Água Branca e todos os outros investimentos que podem ser feitos na Cidade. A

atratividade desta não se compara com outras, por isso muitas vezes o empreendedor opta por fazer fora da Operação Urbana. Então ele realiza no território, esgota terra boa do território que poderia ser orientada pela lei específica, e todos nós perdemos.

A questão que mais preocupa é como buscar e como encontrar esse equilíbrio, e, aí, não é um equilíbrio de se ter ou não razão, mas de encontrar, de fato, o equilíbrio. Assim, tanto o Toni como o Carlos Alexandre têm toda a razão: o mercado está aquecido, só que ele está aquecido e não está tendente a investimento nesse território, ele tem optado por outros territórios ou, então, está optando por fazer, dentro desse território, fora da lei específica, o que também não é bom para nós.

Eu acho que vale e quero agradecer muito ao Donato, à Soninha e a todos que participaram, porque nós vamos desvendando um pouco as dúvidas e vamos tentando aproximar um pouco as hipotéticas divergências. Está claro para mim que, da mesma forma como nós, lá atrás, tivemos a coragem de inventar o perímetro expandido – porque foi uma invenção – e depois tivemos que arrumar dinheiro para pagar – arrumar dinheiro, não, arrumar a possibilidade de ter dinheiro –, porque, quando a Operação Urbana foi pensada lá atrás, ela não tinha perímetro expandido, portanto, ela não tinha um volume de Habitações de Interesse Social que passou a ser lançado dentro dela, e para o qual é necessário produzir *funding*; caso contrário, não se tem esse dinheiro. Não havia uma ponte, foi colocada. Criou-se a despesa para depois ser produzida a receita, e todo bom economista sabe que não se pode produzir despesa para depois sair correndo atrás da receita. Talvez, por isso, nós tenhamos um nó tão grande.

Eu também adoraria defender a possibilidade de haver não um só 4,2, 4,7, mas dez milhões para esse território. Mas, é verdade, nós vamos ter os dez milhões de reais? Nós vamos ter unidades habitacionais feitas pelo mercado por menos dos 230 mil reais, que são feitas pelo setor público? Essas questões são importantes. Por isso, milito ainda que nós façamos algumas revisões que vão além do valor. A doação e o reloteamento, eu acho absolutamente necessário que, por fim, nós tornemos atrativos a partir de outros instrumentos

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 47 DE 49

que não só o valor da Cepac, unidades incentivadas. É absolutamente importante nós pensarmos outras formas que estimulem média e baixa renda fora do parque que é realizado pelo setor público, com recursos públicos. É absolutamente fundamental, já que, no segundo biênio da gestão Haddad, nós aprovamos a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (ininteligível), atualizarmos a partir da Lei 397/19, a Operação Urbana (falha na gravação), o que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo já trouxe de inovação. Absolutamente fundamental.

Há outra coisa que é muito importante: quais são os incentivos que nós vamos dar para HIS a partir da nova legislação do Casa Verde e Amarela? Falei ontem sobre isso na questão do combate do bairro do Tamanduateí. (Falha na gravação) pensar a Operação Urbana também como a orientação objetiva da forma como nós queremos adensar o território. É desejo adensar o território com uma única tipologia, aquela que foi produzida dentro dos Jardins das Perdizes? Se não, nós não podemos manter a legislação do jeitinho que está, senão nós vamos produzir, talvez, um erro histórico. O incentivo à HIS é fundamental a partir de bônus em Cepac para produção de HIS, a partir de outras formas. Para mim, seria interessante a permuta de terreno público por unidade. Se eu tenho um (falha na gravação) disposto a construir e eu tenho um terreno público, está aqui o terreno por esse volume de unidades. Eu acho que nós temos que abrir as oportunidades de realização nesse território, quando se busca exatamente isso, em especial subsídio adicional para aquisição de HIS que pode ser inclusive realizado pelo setor privado.

Acho que é chegada a hora de nós, de fato, chacoalharmos esse mercado, que pode construir habitação. Eu escutei aqui que já há HIS sendo construída na Operação Urbana Faria Lima. Ótimo, vamos fazer produzir, então, aqui, vamos buscar os elementos que estão claros lá e vamos fazê-los aqui também. Acho que esse é o papel do legislador, esse é o papel que eu quero cumprir e, por isso, agradeço muito ao Donato e à Soninha. Acho que nós temos uma superoportunidade e não podemos perdê-la pela possibilidade de haver ou não eleição. Desculpe, mas nós vamos ter eleição sempre, e que bom, porque a democracia está aí para

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 48 DE 49

permitir a troca. Mas que bom também que nós vamos ter responsabilidade para interpretar aquilo que não está bom e nos esforçarmos para fazer melhor.

Acho que nós estamos tendo uma oportunidade de ouro, seja na fixação do valor mínimo novo, seja numa nova orientação para essa tabela dinâmica, mas é fundamental entender que a lógica de viabilizar as unidades nesse território não pode partir exclusivamente no volume de dinheiro que vai ser captado para fazer aquilo que já foi definido a ser feito. Caso contrário, nós vamos definir um custo para essas unidades a ponto de não encontrarmos quem as compre ou não tenhamos aqueles que, de fato, nós queríamos que comprássemos para estar lá. Então, essa é uma questão de revelar que território que nós queremos.

Insisto que nós só vamos transformar o território... Não é pelo valor de Cepac que se constrói uma legislação absolutamente aderente às regras de ocupação do novo território, desse novo adensamento.

Por fim, quero lembrar que nós temos parte de uma Cidade pré-existente ali. Então, há uma transformação desejada, mas há coisas que já existem ali. Eu falo da preservação da Escola Beit Yaacov, que já está lá e cujo desenho estabelecido corta a escola em dois hemisférios. Acho que há alguns reajustes a realizar também, senão se perderão partes boas que foram construídas naquele território.

Por isso, eu gostaria muito de tirar um compromisso juntamente com o nosso Presidente, com a Vereadora Soninha, com a Vereadora Adriana Ramalho e com o Conselho para nós termos aí uma semana, quinze dias de dedicação das nossas equipes técnicas para quem busquemos essa pactuação, esse entendimento. Caso contrário, ficará parecendo que nós resolvemos tudo nas audiências públicas. E não é assim, há uma consequência da reunião realizada em forma de audiência pública, e é como nós vamos fazer com que esse universo de ideias que sempre é apresentado se aproxime e tenha uma convergência em cima de um texto legal capaz de ser aprovado no Plenário.

Coloco a minha equipe todinha para buscar essas convergências, para nós termos um texto, senão em uma semana, em quinze dias, para, de fato, ser submetido a voto. Acho

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 18074 DATA: 16/09/2020 FL: 49 DE 49

que isto é importante: construir um texto capaz de fazer a transformação, capturando o maior volume de recursos, retirando parte daquelas obras e intervenções que não se fazem mais necessárias de fato e enxergando o território como ele deve ser, de fato, ser enxergado e, sem dúvida nenhuma, investindo muito mais no social e na Habitação de Interesse Social.

Acho que esse é o interesse de todos e, por isso, me coloco à disposição para, sob o comando do Presidente Donato e do Presidente Dalton Silvano, agentes das duas Comissões, Finanças e Orçamento e Política Urbana, para que nós possamos, em dez a 15 dias, produzir um texto capaz de ter uma votação de consenso ou uma votação de disputa, mas ter um trabalho técnico a partir dessas orientações que a sociedade e os técnicos do Executivo nos passam e que nós mesmos vamos construindo.

Era isso, Sr. Presidente Donato. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato) – Obrigado, Vereador Police Neto.

Como e não posso reabrir a audiência para o debate, vou precisar encerrar. Mas eu queria propor um encaminhamento a partir da fala do Vereador Police: que nós fizéssemos um esforço que construir uma Mesa Técnica que envolvesse o Executivo, o Conselho Gestor e os gabinetes dos mandatos no sentido de se ter algum tipo de debate. Enfim, as diferenças estão bem demarcadas, e eu não sei se elas têm algum ponto de contato, mas, quanto à Mesa Técnica, eu acho que nunca é demais nós tentarmos construir algum caminho de mediação, construir algo em comum. Se for possível; se não for, a divergência vai aparecer no Plenário e vai se explicitar. Mas eu gostaria de encaminhar desta forma: consultar o Executivo, o Conselho Gestor e os mandatos. Parece que o Secovi tem estudos também, e não há problema nenhum em mandá-los para nós tentarmos algum nível de entendimento, se for possível.

Dessa forma, eu encerro a presente audiência pública, agradecendo a participação de todos e todas.

Muito obrigado. Boa tarde a todos.