

VOTORANTIM

São Paulo, 14 de junho de 2022.

Aos Ilustríssimos Senhores,I. pela Prefeitura do Município de São Paulo:

Prefeito Ricardo Nunes

Secretário Municipal de Governo Rubens Naman Rizek Jr.

Secretário Municipal da Casa Civil Fabrício Cobra Arbex

Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento Marcos Duque Gadelho

Secretário Adjunto de Urbanismo e Licenciamento José Armênio de Brito Cruz

II. pela Câmara dos Vereadores do Município de São Paulo:

Vereador Fábio Riva, Líder do Governo

Ref.: Projeto de Lei 428/2019 ("Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa-Lobos")

Prezados Senhores,

No momento em que completamos o aniversário de 6 (seis) anos do início das discussões do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa-Lobos ("PIU VL"), e, dada a falta de um desfecho neste processo conduzido pela Prefeitura de São Paulo e a Câmara dos Vereadores, com aproximadamente 40 (quarenta) etapas de discussão pública (entre audiências, oficinas, diálogos temáticos e consultas), vimos pela presente, respeitosamente, encaminhar a V.Sas. o presente ofício.

2. Como é do conhecimento de V.Sas., o PIU VL teve origem na manifestação de interesse realizada em 29 de maio de 2016 por um conjunto de agentes privados, liderados pela Votorantim S.A. e o URBEM – Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole, que orientados pelas diretrizes e objetivos do Plano Diretor Estratégico ("PDE") e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ("LPUOS"), e pelas inovações trazidas Decreto Municipal nº 56.901/2016, requereram e obtiveram autorização da Prefeitura do Município de São Paulo para estudar determinado perímetro urbano enquadrado como um subsetor do Arco Pinheiros, com vistas a propor o encaminhamento aos diversos problemas sociais, urbanísticos e econômicos bastante específicos daquela região.

3. Após a realização de amplo diagnóstico socio-territorial e de diversos estudos para construção de modelagens urbanística, social, econômica e jurídica, sempre realizados sob a orientação, coordenação e supervisão da SP-Urbanismo, com a participação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento ("SMUL"), da Secretaria Municipal de Habitação ("SEHAB"), da Secretaria Municipal da Fazenda ("SEFAZ") e da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social ("SMADS"), e com ampla participação da sociedade civil, o então Prefeito Bruno Covas decidiu submeter à Câmara dos Vereadores em 28 de junho de 2019 o projeto de lei nº 428/2019 ("PL nº 428/19") para encaminhamento das soluções aos problemas públicos existentes no entorno daquela região. Desde então, o PL nº 428/19 foi aprovado nas diversas comissões temáticas da Câmara dos Vereadores e em 1ª votação em 26 de outubro de 2021, mas segue pendente de 2ª votação pela Câmara dos Vereadores.

VOTORANTIM



4. Basicamente, de forma sucinta, o programa de interesse público do PIU VL (“Programa de Interesse Público”) prevê a alteração de parâmetros urbanísticos daquele perímetro, e como contrapartida, prevê a realização de investimentos privados para solucionar a solução integral da demanda habitacional para as Favelas da Linha, do Nove, e das ocupações irregulares do Cingapura. São 853 (oitocentas e cinquenta e três) famílias beneficiadas diretamente com novas habitações de interesse social (“HIS”), sem contar a reforma do Cingapura Madeirite que beneficia diretamente outras 400 (quatrocentas) famílias, ambas com apoio à gestão condominial, bem como a construção de diversos equipamentos públicos mapeados e escolhidos pela Prefeitura nos estudos do PIU. Somam-se também diversos outros benefícios de ordem urbanística, social e ambiental para a cidade de São Paulo, com plano de parcelamento do solo, geração e integração de novas áreas verdes e públicas, e a inclusão das dos empreendimentos de HIS no projeto, de modo que parte da demanda habitacional é atendida em terrenos cedidos pela Votorantim e outra parte em ZEIS Pública Municipal na região.
5. Como grande inovação desse projeto, temos a realização de leilão de potencial construtivo do perímetro do PIU VL, onde o privado que vencer o leilão público assume as obrigações de construir, de forma antecipada, e na forma e qualidade alinhada com o poder público, todas as melhorias do programa de interesse público, sob pena de não poder aproveitar o potencial construtivo que adquiriu, bem como sujeito às penalidades contratadas com a administração pública municipal. Ou seja, é a garantia de realização dos investimentos no modelo chave contra chave, onde a população das comunidades somente sai de suas casas após a construção das novas unidades, com todas as garantias de realização do Programa de Interesse Público e alocação de risco exclusivamente à iniciativa privada.
6. Na modelagem econômica, o leilão de potencial construtivo permite que o Município antecipe a arrecadação somente seria realizada ao longo de vários anos, trazendo todo o volume de recursos a valor presente. Esse investimento, que é o preço mínimo de leilão público, foi orçado em junho de 2019 no valor de aproximadamente R\$133.000.000,00 (cento e trinta e três milhões de reais). A depender do índice de atualização monetária aplicável a esse valor desde aquela data, em atendimento ao pedido feito pelo nobre Presidente da Câmara dos Vereadores, e que entendemos justo, esse valor pode chegar próximo aos R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Cumpre lembrar que esse montante não leva em consideração os diversos outros investimentos e contrapartidas que serão realizados no licenciamento e construção dos empreendimentos privados no perímetro do PIU VL, e que certamente permitirão a geração de empregos, renda e arrecadação de tributos ao Município em caráter expressivo.
7. Do lado dos proponentes, há, como sempre houve até aqui, plena disposição em avaliar e travar novas discussões públicas para equacionar melhorias ao projeto, desde que sirvam para encaminhamento adequado, justo e efetivo do tema. Entendemos que o PIU VL é um projeto inovador e bastante positivo para a Cidade de São Paulo. Justamente por tal razão, entendemos que é pertinente o seu desfecho, especialmente levando-se em consideração o seu impacto urbanístico, econômico e social.
8. Se por qualquer razão a Prefeitura e a Câmara dos Vereadores entende que o PL nº 428/19 necessita de ajustes ou adequações de qualquer natureza, pedimos que sejam indicados publicamente tais ajustes, de modo que os proponentes e a sociedade civil tenham visibilidade sobre o tema. Da mesma forma, se não existe acordo político para o Executivo aprovar projeto

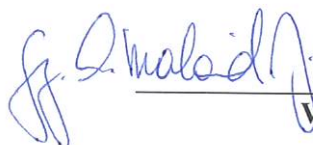
VOTORANTIM

dessa natureza, que sejam indicadas quais alternativas o Poder Público pretende apresentar para encaminhamento do Programa de Interesse Público caso o PIU VL não venha a ser aprovado.

9. Inclusive, ficamos surpresos em tomar conhecimento de que o projeto de lei do Arco Pinheiros, com dimensões físicas substancialmente maiores, e uma arrecadação econômica proporcional bastante inferior (e sem os benefícios da antecipação prevista no PIU VL), não encampa soluções para o Programa de Interesse Público do PIU VL, embora abranja aquela região. Nesse sentido, caso apenas o Arco Pinheiros seja aprovado da forma como está, sem a aprovação do PIU VL (como é o cenário que se vislumbra), será desperdiçada uma excelente oportunidade para encaminhamento de soluções urbanísticas, econômicas e sociais para aquele território. Assim, caso não exista interesse no PIU VL, entendemos que é essencial que sejam considerados ajustes no Arco Pinheiros.

10. Certo da compreensão de V.Sas., respeitosa e subscrevemos ao presente e aguardamos o retorno da Ilustre Administração Pública Municipal para, dada a maturidade do projeto, colocá-lo em discussão e pautá-lo em 2ª votação na Câmara dos Vereadores. Do nosso lado, ficaríamos honrados em poder nos reunir com V.Sas. para debater o tema.

Cordialmente,


Votorantim S.A.


URBEM – Instituto de Urbanismo e
Estudos para a Metrópole