autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

PRESIDENTE: PAULO FRANGE/RODRIGO GOULART

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 23/08/2022

OBSERVAÇÕES:
- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Boa tarde, senhoras e senhores.

Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 23ª audiência pública do ano 2022.

Informo que esta reunião está sendo transmitida ao vivo pelo Portal da Câmara Municipal de São Paulo no endereço www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online; pela *TV Câmara São Paulo*, no canal digital 8.3; bem como pelo canal da Câmara Municipal de São Paulo no YouTube, pelo Facebook.

Esta audiência pública vem sendo publicada diariamente desde o dia 17/8 no *Diário Oficial* da cidade; no dia 17/8, no jornal *O Estado de S. Paulo*; e 18/8, no jornal *Folha de S. Paulo*.

As inscrições para pronunciamento ficaram previamente abertas no site da Câmara Municipal de São Paulo desde o dia 18 de agosto e poderão também ser feitas de forma presencial com os secretários da comissão.

Vamos suspender a audiência pública por 20 minutos porque estamos aguardando o substitutivo para que a gente possa iniciar já com substantivo em mãos. Obrigado.

Estão presentes os Srs. Vereadores Paulo Frange; Rodrigo Goulart; Silvia da Bancada Feminista; Alfredinho, da Comissão de Política Urbana; além do Vereador Fabio Riva.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Paulo Frange.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Reaberto os trabalhos.

Estão presentes os Srs. Vereadores Fabio Riva, Alfredinho, Rodrigo Goulart, Daniel Annenberg, Rute Costa, Ely Teruel, Cris Monteiro, Aurélio Nomura, Juliana Cardoso, Antonio Donato.

Vamos dar início aos nossos trabalhos. Serão apresentados ao PL 712/2020 dois substitutivos. Um substitutivo é da liderança do Governo e o segundo substitutivo foi produzido pela Comissão de Política Urbana e mais alguns Vereadores que participaram conosco.

Hoje, nós vamos disponibilizar os dois textos no Portal da Câmara. Portanto, estará disponível pela internet no Portal da Câmara e vamos encaminhar os dois textos para publicação

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

no *Diário Oficial.*

Por mais que trabalhemos muito amanhã, se tiver votação e tudo correr bem, nós temos publicado um texto na internet com mais de 24 horas, com certeza.

Está presente conosco o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Secretário-adjunto, representando o Sr. Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento; Rita de Cassia Gonçalves, representando a SP Urbanismo; Orlando Paixão, Diretor do Departamento de Patrimônio Histórico; Flavio Augusto de Souza, do Planejamento do Patrimônio da Cohab-São Paulo; Rodolfo Furlan, Subprefeito da Sé, substituindo o Coronel Marcelo; e temos a honra de estar acompanhado do Sr. Fabricio Cobra Arbex, Secretário Municipal da Casa Civil, e que vai fazer o uso da palavra em seguida para poder falar sobre o texto produzido pelo Governo.

Pela ordem, Vereadora Silvia da Bancada Feminista.

A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – Gostaria, em primeiro lugar, de dizer que o texto não é exatamente da Comissão de Política Urbana porque eu não participei da elaboração do texto. Então, acho que é de alguns membros da Comissão da Política Urbana.

Em segundo lugar, gostaria de pedir para que antes de iniciar a audiência pública mandassem os textos no grupo para nós, Vereadores da Comissão, podermos ter acesso a eles.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Ok. Nós vamos produzir? Vou pedir, Inamar, publica o texto no grupo de Vereadores da Comissão de Política Urbana.

O texto produzido pela Comissão de Política Urbana é um texto produzido por alguns Vereadores da Comissão de Política Urbana e um grupo de Vereadores que estavam presentes conosco hoje, alguns dos quais foram citados agora há pouco e que participam desse processo.

O que será votado amanhã, com certeza, é um terceiro texto da fusão desses dois textos. Portanto, nenhum desses dois assuntos deixam de ter transparência, visibilidade e, pelo menos, conhecimento de todos da Casa. Portanto, não haverá inovação, apenas a composição de um texto que passará pelo Congresso de Comissões. Vamos ver amanhã qual texto será discutido na sessão plenária.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

Vou passar a palavra ao Secretário Fabricio Cobra, mas não sei antes cumprimentá-lo e agradecer a presença desde o início desta tarde, e também pela manhã, quando trabalhamos nesse texto, para que possamos conduzir os trabalhos para a aprovação da PIU Centro e revogando a Operação Centro. Tem a palavra, Secretário.

O SR. FABRICIO COBRA ARBEX – Obrigado, Presidente, Vereador Paulo Frange.

Cumprimento os demais Vereadores presentes - Vereador Donato e Vereadora Silvia -; os demais que estão por vídeo; o Líder de Governo, Vereador Fabio Riva; todos os membros do Governo, na figura de José Armênio, que é o Secretário-Adjunto de Licenciamento Urbanismo; a sociedade civil e entidades.

Presidente, primeiro...

A SRA. CRIS MONTEIRO – Desculpa. Cris Monteiro, presente. Perdoa. Eu só estou agora. Obrigada. Perdão, Fabrício.

O SR. FABRICIO COBRA ARBEX – Imagina.

Primeiro, Presidente, falar que o Governo, como o senhor colocou, a questão do texto substitutivo do Governo, que é resultado das audiências públicas anteriores. Eu acho que é muito importante essa atuação em conjunto Executivo/Legislativo, trazendo contribuições e sugestões. Foram também analisadas 38 emendas de Vereadores, que foram, de certa forma, algumas contempladas – claro, dentro de uma redação trazida pelo Executivo. As contribuições também em reuniões na Secretaria de Licenciamento e Urbanismo, na SPUrbanismo, no Governo, na Casa Civil, de entidades que também procuraram o Governo para trazerem sugestões de alteração.

Então, eu vou aqui falar rapidamente. O Secretário Gadelho teve de ir para uma outra reunião, mas o José Armênio está aqui, que é o Adjunto.

Não sou Urbanista de formação, mas vou tentar elencar rapidamente os principais pontos de alteração e, posteriormente, qualquer questão o José Armênio complementa.

Mas, citando o texto, que é o substitutivo do Governo traz, expande, no artigo 78, a outorga zero para Sé, República e para uma região da Cracolândia, no escalonamento de prazo,

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

trazendo para os primeiros cinco anos. Depois, essa outorga vai alterando. Mas, ampliando para a República e para essa região da Cracolândia.

Há a inclusão expressa do direito do protocolo, no artigo 103. A inclusão do retrofit, de uma lei aprovada na Câmara, para uso não residencial, que está no artigo 105. Potencial construtivo VI para Sé e República, no artigo 21, já estava, mas incluindo também *boulevares*, que são uma série de avenidas para a construção urbana, também incluídas nesse artigo 21, com esse potencial maior. São 14, 15 avenidas, que estão no texto. A diminuição do FP para demais áreas do PIU Central, que está no Quadro 2. A exclusão do artigo 20, da cota mínima de 33 metros quadrados por unidade habitacional. A alteração e inclusão nos artigos 37, 38 e 39, da possibilidade de chamamento público e concessão de subvenções para fins de reconstrução e requalificação. A redução para dez anos para a revisão intermediária. A possibilidade de regularização de imóveis – esta já estava no texto. A questão da mudança da regra da arborização nos lotes até 500 metros quadrados, no artigo 9º. A contratação da SPUrbanismo, no artigo 89. O artigo 106, com a antecipação dos recursos para obras de transposições com finalidade de mobilidade urbana. Esses são os pontos. A questão dos certificados, que o Governo ainda não colocou no texto, porque pende de análise jurídica da PGM. Eu acho que, aí, é uma discussão que a gente está tendo com a Comissão, por conta daquela decisão do STF. Mas essa questão também estava em discussão no Governo, para a ampliação para a utilização dentro do PIU Central, mas a gente ainda pende de uma posição jurídica da PGM.

Basicamente, é isso, Sr. Presidente. Acho que são os pontos. Não sei se faltou alguma coisa, José Armênio.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Secretário.

Com relação a este texto, é um avanço muito grande. A outorga zero na Sé, na República e na Cracolândia é um estímulo muito grande para que essas regiões possam se transformar. A ideia é de que este projeto realmente seja um projeto de transformação e não de arrecadação. Esta frase é do Fabricio Cobra. Esta frase surgiu em uma reunião e a gente está repetindo, Fabrício, porque, na verdade, saiu da boca do Prefeito. A cidade de São Paulo não

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

tem, neste projeto, o menor interesse de arrecadar e, sim, de transformar esse território. Portanto, outorga zero na Sé, na República e na Cracolândia é exatamente isso.

Essa situação que envolve o coeficiente de aproveitamento na Sé, na República e nos *boulevares* de coeficiente de seis vezes também é um outro estímulo muito grande. Nós não temos esse coeficiente na cidade de São Paulo. A possibilidade de a gente poder regularizar os prédios que têm coeficiente acima daqueles que nós tínhamos, conhecidos, que estão no Plano Diretor, que estão na Lei de Zoneamento. Enfim, isso é extremamente importante. E também com relação ao certificado, Fabricio, com certeza este é um assunto que amanhã vamos debater muito ainda.

Nada aqui é intransponível. Todo assunto tem de ser tratado, mas eu faço questão de deixar a minha posição registrada neste momento, como foi desde o início. Acho que transferir potencial tem de ser para o perímetro que ele foi gerado e gestado. Portanto, nós não temos de expandir essa transferência de potencial construtivo, em que pese muita gente ter interesse nisso, para que fosse transferido para toda a região.

Nós não podemos criar uma competição dentro desse território. Essa arrecadação já está menor do que estava no primeiro projeto, porque estamos, aqui, tirando a outorga de algumas áreas. E surgiu, em uma conversa com o Prefeito - desde a Casa Civil, com alguns Vereadores – a possibilidade de ter um artigo autorizativo para que o Prefeito possa antecipar recurso para as transposições que estão previstas no projeto. E depois, que começar a vender potencial construtivo, retorna para o cofre público o dinheiro que, aspas, foi emprestado para que pudéssemos acelerar a requalificação desse território, para que ele pudesse recepcionar novas obras ou ampliação e reconstrução de prédios antigos dessa região.

Eu acho que é um avanço muito grande. Os dois substitutivos têm muitas semelhanças, têm muitos pontos em comum.

Eu vou passar a palavra para o Armênio.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – O objetivo da gestão, com relação ao PIU Central, é o da recuperação dessa região. É uma região que tem mostrado, nas últimas

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

décadas, não conseguiu escalar essa trajetória para a recuperar e revitalizar.

A questão que foi colocada sobre a arrecadação, como o Fabrício bem colocou e o Prefeito havia colocado, este não é o momento de fazer um projeto necessariamente para arrecadar, em função, inclusive, da situação da Prefeitura. É uma perspectiva de atração de investimentos para essa região, com a perspectiva, que o Fabrício também colocou, de revisão menor do que havia sido colocado originalmente.

Então, o que já foi colocado pelo Fabrício, já está dito na revisão do PIU e é o que, por ora, nós colocamos.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Armênio.

Vereador Donato gostaria de falar?

O SR. ANTONIO DONATO – Obrigado, Presidente.

Cumprimento a Vereadora Silvia, os Secretários e todos os que nos acompanham nesta audiência pública.

Nós temos algumas emendas, porque evidente que é um projeto complexo e que toda a vez que a gente lê, consulta, conversa, vão surgindo novas questões. Uma é uma sugestão, que eu acho que é inovadora e que a gente poderia, de alguma forma, incorporar ao projeto. A região Central, diferente de outras regiões que têm o PIU, Operação Urbana, ela não precisa de uma mudança profunda da sua estrutura urbana, porque ela está preexistente. Mas ela tem um grande desafio que é a questão social no Centro da Cidade. Então, a gente propõe, em uma emenda, que 25% dos recursos arrecadados sejam para melhorias na rede de equipamentos públicos em ações vinculadas aos programas de Atendimento, das Secretarias Municipais de Direitos Humanos e Cidadania, Assistência e Desenvolvimento Social, Saúde, Educação, Cultura, Esportes e Lazer. Ou seja, a transformação do Centro passa por uma profunda reformulação da relação com os desvalidos, com essa enormidade de pessoas que estão aí nas ruas, que estão nos cortiços. Isso passa pelo fortalecimento dos equipamentos públicos que lidam com essa população. Então, seria uma inovação, porque em geral o PIU,

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

operação urbana, eles trabalham com a ampliação da infraestrutura. E com razão, porque vão para áreas que não têm a estrutura urbana adequada. No caso aqui a gente gostaria de propor essa reflexão.

E tem um outro artigo que também nós gostaríamos de propor simplesmente a revogação, para nós é muito complicado esse artigo. É o artigo quarto do projeto de lei, o parágrafo único do artigo quarto do projeto de lei, permite alienação e concessão dos bens públicos existentes no perímetro do projeto de intervenção urbana da área Central, PIU Centro. Tradicionalmente toda a alienação tem que ser votada caso a caso aqui e nós estamos autorizando a alienação em todo o perímetro do Centro da Cidade, numa canetada só. Vou por absurdo, foi excluído graças a Deus, mas por absurdo poderíamos vender o Theatro Municipal sem passar por esta Casa, por exemplo, estou dizendo por absurdo. Ainda bem que o bom-senso, o meu pedido tenho certeza de que não foi, mas enfim, se foi excluído eu já fico feliz. Essa é uma questão.

Tem uma outra questão que eu considero um pouco mais complicada, teve um debate aqui no Plano Diretor, e o Vereador Paulo Frange, que é nosso mestre nessa área, pode explicar melhor, diz respeito a esse mecanismo de transferência de direito de construir, de potencial adicional. E aqui tem o Art. 60, que permite a transferência para subsidiar a transformação dos territórios e empreendimentos, que tenham por objeto a produção de HIS 1. E aí vem, não diria o jaboti, mas a gente sempre tem que olhar bem, e a requalificação de edificações existentes poderão receber o bônus equivalente de potencial construtivo adicional concedido na forma prevista nessa lei.

O que é isso? Para a ZEPEC-BIR, Zona de Proteção de Equipamentos Culturais, ou seja, bens tombados no caso, ele já tem um bônus. Para preservar aquele imóvel você pode transferir o direito de construir para outro imóvel. Aqui está se aumentando esse direito, eu gostaria de discutir isso melhor, me parece que é algo que deveria ser discutido no Plano Diretor, porque temos uma situação parecida e talvez o Secretário Armênio conheça, que é o TDC para parques. Há uma discussão de que ele está mal calibrado, é 1,4 do valor e, portanto, não

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

conseguimos, por exemplo, o Parque das Linhas Corrente, Parque da Vila Ema, estão empacados e acho que com razão, a Procuradoria quer proteger o patrimônio público, o erário, e acha que é exagerado esse TDC, esse percentual que foi mal calibrado no Plano Diretor. E estamos com o mesmo mecanismo aqui, aumentando esse mecanismo.

Então, eu acho que tínhamos de fazer a discussão na revisão do Plano Diretor sobre esses mecanismos, porque na prática vamos tirar dinheiro do Fundurb, está transferindo o direito de construir de uma maneira, acredito que descalibrada para não chamar de exagerada. Essa é uma emenda nossa para suprimir esse ponto e discutir isso no Plano Diretor, que é o Art. 60, que me preocupa bastante, Vereador Paulo Frange, pelo pouco que conversei. Não conheço muita gente na área, mas temos uma boa assessoria na Bancada e conversamos dali, conversamos daqui, começamos a perceber que certas coisas podem gerar ganhos desproporcionais para o empreendedor.

E, por último, tenho uma questão que já coloquei, é uma coisa pontual, a exclusão de uma rua que passa no meio da quadra dos bancários, do Sindicato dos Bancários, entre a Rua Tabatinguera e uma rua lá embaixo, uma ladeira íngreme que não consigo compreender por que aquela rua está lá. Mas enfim, é só uma sugestão de tirar esse desenho viário ali e eventualmente discutir numa outra oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Obrigado, Vereador Donato. Num dos substitutivos esse requerimento foi acolhido, então, amanhã com certeza teria a oportunidade de juntar.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Não foi?

O SR. RODRIGO GOULART – Pela ordem, Presidente. Acho que a emenda do Vereador Donato deverá ser apoiada por nós também, para que possamos no texto de amanhã possivelmente incorporar no relatório do Congresso de Comissões. Então, a publicidade de todas as emendas, mas possivelmente incorporar um dos dois textos que deverão fazer parte do relatório do Congresso de Comissões.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – *Okay*. Obrigado, Vereador Goulart.

O SR. ANTONIO DONATO – Por último, só uma última coisa, evidente, eu já expressei em outros momentos, o PIU é um instrumento como operação urbana para de alguma forma dirigir a expansão da cidade, o adensamento da Cidade. E quando se aprovam todos os instrumentos ao mesmo tempo, aí o mercado escolhe o que ele quer, o que é melhor.

Então, a ideia de indução, que eu concordo, se perde. De toda forma estamos numa situação de uma crise profunda de financiamento de habitação popular com o fim do Minha Casa Minha Vida, com o CDHU mal das pernas. Então, tenho de considerar e sempre considero isso como uma coisa importante, que todo o projeto que de alguma forma crie fundos para a Habitação de Interesse Social, principalmente da faixa mais baixa, merece minha atenção e torço para que eu possa apoiar. Mas têm essas questões que quero colocar, que nesse momento me preocupam.

Então, quero dizer que tem esse aspecto positivo na falta de uma política habitacional geral, tanto do Estado, quanto da Federação, o município está tentando fazer alguma coisa, mas a habitação é um investimento caro e precisa do concurso dos três órgãos. Então, tudo que possamos arrecadar de mais valia do mercado imobiliário para investir em habitação popular e aqui tem uma porcentagem, acho que é 40%. A Bancada do PT protocolou uma emenda para 45%, é isso Fernando? (Pausa) Como esse PIU não tem grandes investimentos em infraestrutura, consideramos esse aspecto positivo.

Só para registrar, mas acredito que quando aprovamos todos os PIUs, a ideia de indução de um Plano Diretor que tinha um horizonte até 2029, isso deveria ser distribuído no tempo, você perde e o mercado imobiliário escolhe onde vai ganhar mais.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – *Okay*. Obrigado, Vereador Donato.

Com a palavra a Vereadora Silvia da Bancada Feminista.

A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – Presidente, acho que a discussão hoje, essa audiência pública já era uma audiência pública mais de trabalho em relação às modificações nesse substitutivo.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

E por que ficou um pouco prejudicada? Porque só tivemos acesso por enquanto a um dos substitutivos e agora que chegou no grupo dos Líderes. O outro substitutivo também não vi, de qualquer maneira seria impossível ler os substitutivos agora e já emitir uma opinião em relação às mudanças que o Executivo acatou nesse texto. Então, eu sei que o Fabricio se esforçou para falar todos os artigos e tal, mas é difícil de fazer isso agora, de ver exatamente o que foi modificado entre o texto original e esse proposto agora enquanto substitutivo.

De qualquer maneira gostaria de perguntar, porque nós apresentamos uma emenda e falei isso na última audiência, sobre a emenda que estamos chamando de emenda chave a chave. E apesar de nos objetivos do PIU estar dizendo que a intenção e o objetivo é que todas as famílias que hoje vivem no Centro, não saiam de lá, permaneçam no Centro através de moradia de interesse social, mas não existe nenhum artigo no texto que garanta isso. Então, a nossa emenda vinha no sentido de garantir que as pessoas não sejam removidas enquanto não houver a garantia da Habitação de Interesse Social, como uma obra já construída.

Então, queria saber se essa emenda foi acatada pelo Executivo, a emenda que estamos chamando de emenda chave a chave. E eu acho que a frase que a Prefeitura não quer arrecadar, mas quer transformar, a transformação tem que ser, em primeiro lugar, das vidas das pessoas que já vivem no Centro da Cidade, que são muitas e que uma grande parcela delas vive hoje em condições, em habitações extremamente precárias e são essas vidas que têm que ser modificadas em primeiro lugar.

Existe uma carta dos movimentos sociais que fizeram várias propostas de alteração no projeto. Não vou ler todas as alterações propostas, mas nós vamos verificar se nesse substitutivo essas propostas de modificação foram contempladas pela Prefeitura de São Paulo.

Obrigada, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – *Okay*. Obrigado, Vereadora Silvia.

Com a palavra o Fábio Redondo que está aqui conosco. Só pediria, nós vamos ouvir os presentes e também aqueles que estão nos assistindo. São poucos inscritos, mas vamos ouvir primeiro os que estão presentes aqui.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

O SR. FÁBIO REDONDO – Boa tarde a todos.

Meu nome é Fábio Redondo, sou Diretor do Pro Centro. Eu queria colocar um ponto que acho que não foi debatido, que é em relação aos bens tombados. Talvez não tenha ficado muito claro que, se vocês vão aumentar área que não tem outorga, dificultará mais ainda as vendas das TBCs.

E em relação ao bônus, nós, da Associação dos Bens Tombados e dos Proprietários, realmente não queremos o bônus. Só queremos um coeficiente que seja capaz de restaurar os bens tombados, porque senão, mesmo que houver novos investimentos e novas construções, 2.000 prédios na região da Sé da República não terão capital para serem restaurados e terem utilidade. Então, é muito importante que os artigos 54, 55 e 56 sejam revistos para que haja capacidade de restauro.

O custo do restauro, no cálculo que está sendo feito, não será suficiente para restaurar os bens tombados. Dessa forma, 2.000 continuarão degradando a região e não vão ser melhorados, mesmo que haja investimento.

Só queremos que o coeficiente seja razoável, porque hoje ele é fator 4, que prejudica os bens tombados, e tem que ser coeficiente 1; porque assim ele chega a um valor capaz de restaurar e capaz de tornar viável os bens tombados.

Gostaria até de falar com os Vereadores Paulo Frange e Donato para explicar melhor a emenda que fizemos, para ser viável, porque se ficar só nas novas construções os bens tombados prejudicarão demais a região.

A SRA. CRIS MONTEIRO – Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Sim, Vereadora Cris.

A SRA. CRIS MONTEIRO – Eu queria agradecer ao Sr. Fábio, com quem tenho conversado no meu gabinete e realmente esse é assunto complexo. E eu gostaria muito que ele pudesse ter essa conversa com o Secretário Fabrício, com o senhor, com os membros da Comissão, porque pelo que eu entendi, nas minhas conversas com ele, não será possível fazer nenhuma alteração nos bens tombados que possam ajudar na questão da recuperação do

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

Centro.

O pessoal do Pro-Centro é muito ativo, são proprietários de bens tombados. Então, eu acho que seria de suma importância que pudéssemos ouvir, com mais detalhes, o que eles estão propondo, por gentileza.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – *Okay*. Vereadora Cris, nós vamos dar prosseguimento. Eu vou pedir que pegue a emenda, para que faça a leitura para a senhora. *Ok*ay?

A SRA. CRIS MONTEIRO – Obrigada, Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) – Eu vou passar a presidência para o Vereador Goulart, para que a gente possa fazer a abertura da audiência pública do projeto do Paraisópolis.

- Assume a presidência o Sr. Rodrigo Goulart.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Sr. Fábio, você pode explanar a sua emenda para a Vereadora Cris?

Próximo inscrito é o Sr. Marcone Moraes, Instituto Cultural Galeria do Rock.

O SR. MARCONE MORAES – Boa tarde a todos.

Cumprimento todos os Vereadores na pessoa do Vereador Rodrigo Goulart; cumprimento também todos os Secretários, na pessoa do Sr. Fabricio Cobra. Sou a segunda geração na Galeria do Rock, sou Presidente do Pro Centro e estou representando uma série de empresários e moradores, principalmente.

O nosso foco de atuação no Pro Centro é o Distrito Sé/República e a gente descobriu que, todos os dias, essa região traz 1,5 milhão de pessoas para comprar nos comércios, que são muito vivos, na região. Então, é importante a gente ressaltar isso.

E o que eu queria trazer nesta reunião é um pouco do ponto de vista prático. Essa semana, a gente perdeu a C&A na 24 de Maio, então a gente está completamente sozinho naquela rua. A C&A fechou em função de políticas urbanas completamente erradas, que foram praticadas dentro desta Casa nos últimos 30, 40 anos. Infelizmente, a realidade é como uma

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

bigorna que cai na nossa cabeça todos os dias. A Av. São João está completamente abandonada, onde hoje há bingos, tráfico de drogas e comércio irregular. A Dom José de Barros é literalmente um caos. Convido qualquer um dos senhores a fazer um passeio comigo lá, a qualquer hora do dia.

O que a gente está discutido agora é uma janela de oportunidade muito boa. Essa gestão, em nome do Coronel Salles, do Fabrício Cobra e do Vereador Rodrigo Goulart, tem nos ouvido bastante; e o que o Sr. Fábio falou sobre os bens tombados é importantíssimo.

Hoje o que está sendo feito inviabiliza a criação de novas galerias do rock, por exemplo. Esquece, não vai existir. Devido a burocracias, áreas envoltórias, qualquer pessoa, da mais simples possível até a mais detentora de capital e valia, como foi dito aqui, não consegue fazer qualquer tipo de investimento na região central, torna-se impossível.

Eu não estou falando em nome de empresários ou de pessoas com bens aquisitivos altos. E repito isso, porque muitos acusam qualquer tipo de mudança no Plano Diretor de higienismo, de gentrificação, etc. Mas, eu vou contar uma história breve de alguns amigos que estavam vindo para São Paulo, que moram nas periferias e quando chegaram, desceram do ônibus, perderam o celular. Tenho amigos que juntaram a vida inteira de trabalho para comprar uma unidade habitacional no Centro, de 50 m², e hoje eles não conseguem mais morar lá, em função de toda essa política urbana errada nos últimos anos.

Então, a gente não pode repetir isso, a gente tem a oportunidade de fazer com que a Cidade retome o que já foi há 30, 40 anos.

Porque a minha vida toda está no Centro, são 215 CNPJs ativos dentro da Galeria. Falo pela dona Sônia que trabalha lá no 4º andar, que costuma camisetas e que está fechando a loja dela porque ela não consegue mais ir e voltar, por questão de segurança, por falta de investimento, porque fecharam uma série de coisas. A Associação de Guias Turísticos recomendou recentemente não fazer mais passeios no Centro, enfim. Essa é a realidade do que acontece. Aqui dentro é transponível lá fora.

Eu, como Presidente da Associação Pro-Centro e como um dos edificadores da

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

Galeria do Rock, que é um exemplo para todo mundo, convido vocês a fazerem um passeio com a gente, para vocês se sensibilizarem sobre tudo o que estou falando; porque, no papel, o coeficiente funciona, as coisas todas funcionam, mas a realidade é completamente outra. E a gente está perdendo cada vez mais.

Essa semana fechou o Liceu, a C&A. O que funciona na 24 de Maio hoje é a Galeria do Rock hoje, Sesc e o Senac, que está terminado as aulas duas horas antes por questão de segurança. Esse é o alerta que eu deixo a vocês.

A gente vai continuar lutando, até que não suporte mais.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Obrigado, Sr. Marcone.

Tem a palavra o Sr. Fábio, para falar da emenda.

O SR. FÁBIO REDONDO – É a emenda 8 e a emenda 9. Em relação aos certificados já emitidos, que são 344 certificados já emitidos, existe a questão do processo de revalidação desses certificados, que foram feitos pela Operação Urbana Centro, foi judicializado e, na verdade, foi um vício de criação: ele foi alterado nesta Casa, mas a Câmara não pode alterar estoque, que é uma prerrogativa do Executivo. Por isso, que ele foi judicializado. Então, ao fazer essas alterações no PIU, resolve-se a situação das transferências, conforme no Plano Diretor.

Qual é o perfil dos edifícios no Centro de São Paulo? Eles são todos construídos em 100% do terreno e têm de cinco a oito andares, então eles têm muita fachada para ser restaurada. Tem todo um trabalho de coleta da tinta e qual tinha poderá ser usada, isso quando não tem adornos, ou a fachada é mais rebuscada. Então, o custo do restauro é muito grande, diferentemente de outras regiões de São Paulo.

O Centro tem característica de 5 a 8. Então, se fizer uma vez o terreno, não será suficiente o valor a ser colocado. Por isso, a gente está propondo essas alterações. E, mesmo assim, dependendo do tipo de tipologia do edifício, não será suficiente para restaurar. Então, a gente entende que essa oneração em cima dos proprietários fará com que eles não tenham recursos suficientes e não acontecerá o restauro.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

Depois, há outra problemática, que é toda a regularização interna e ainda dar uma função econômica para esses edifícios, seja para moradia ou para comércio, para o que for, porque há problema na escada de emergência, há problema de acessibilidade e de insalubridade, que foi resolvido na retrofit, mas não foi resolvido no PIU. Então, esse será um debate pós PIU. Mas a questão do recurso deve ser analisada no PIU.

O bônus realmente não interessa para a gente porque, da forma que ele foi feito, é muito difícil de ser adquirido. Então a gente queria realmente o artigo 57, que é a proposta que a gente fez dessas alterações, para tentar fazer com que esses restauros comecem nos certificados já emitidos e que isso se torne um círculo virtuoso, porque são mais mil e 900 edifícios para serem restaurados.

E a dificuldade de ele ficar restrito ao PIU Central é que as novas construções vão demorar, pelo menos, de dois a três anos para começarem a acontecer, então a TDC não vai ser necessária pelos próximos quatro. A gente não tem para quem revender. E a partir do momento que a gente pode vender para fora, a gente começa os restauros imediatamente, porque esses certificados já estão emitidos, só precisa fazer uma revalidação deles, da Operação Urbana Centro, o PIU Central, para que eles pudessem ser vendidos e restaurados. Então é questão de timing, porque o restauro já ficou 25 anos parado por causa da judicialização, os edifícios têm certificados, mas não conseguiram vender, e agora vão ter que aguardar mais cinco anos até que as construções novas comecem, precisem pagar outorga e aí comece a ter um negócio. Então os tombados...

O Wilton Paes de Almeida é um exemplo. Estava lá para ser tombado, caiu.

Então é uma questão que tem que ser debatida no PIU, porque, senão, a região Sé e República não vão melhorar.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Fábio, só um aparte, para ficar claro aqui.

Quando você fala *dentro e fora* é dentro da operação e dentro também do PIU, né? Fora da operação e dentro do PIU. É isso, *né*?

O SR. FÁBIO REDONDO – Então, a questão de dentro do PIU é porque as novas

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

construções, as incorporações, até acontecerem, vão levar muito tempo. Então, se ficar restrito ao PIU Central, que é o Mapa 10, vai demorar. É uma questão... E esses bens, em cada quadra, prejudicam a região e a revitalização da região. Não tem ocupação, não tem restauro, e Sé e República continuam na situação que está. Então o que a gente está propondo é para que esse círculo virtuoso já comece imediatamente. Aí tem a questão dos certificados já emitidos e tem o do restante. Tem que se chegar num meio termo para conseguir resolver isso. E ninguém vai enriquecer com isso porque os bens tombados são muitos custosos, é muito demorado, os prazos são muito longos, tem muito trabalho a ser feito para serem restaurados. Então é algo que a gente tem aqui e tem que ser resolvido.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Obrigado, Fábio.

Pergunto à Vereadora Cris se há mais alguma dúvida sobre as colocações que o Fábio nos fez.

A SRA. CRIS MONTEIRO – Obrigada, Presidente, Vereador Goulart.

Na realidade, o que eu queria é saber se essa emenda vai ser considerada, porque, pelo que está descrevendo o Fábio, me parece de suma importância que a gente tenha essa inclusão dessa emenda. Quer dizer, eles estão lá, eles vivem lá, eles são proprietários desses bens, estão trazendo para a gente, na audiência pública, o problema que está sendo vivido. Então eu queria a consideração – não sei se a gente vai poder responder agora – da inclusão dessas emendas, porque eles são uma fundação, vivem no Centro, têm interesse comercial no Centro, podem ajudar a revitalização do Centro. Então eu queria saber se a gente vai poder considerar as emendas que eles estão sugerindo.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Oi, Cris.

Vou passar depois aqui para o Fabricio e para o José Armênio, mas tem um grande exercício aqui que nós já vimos no substitutivo da Liderança do Governo – acataram já diversas emendas – e há também o substitutivo assinado pela Comissão aqui de Política Urbana, que acataram, além das que o Governo acatou, também outras. E é esse exercício que está se fazendo também junto com a Procuradoria, com as Secretarias também, para que a gente possa

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

fazer o melhor relatório, amanhã, no Congresso de Comissões, o melhor relatório possível, para que não tenhamos também as possíveis judicializações. Então são emendas tanto da base do Governo como também de Vereadores dos demais partidos.

E, inclusive, Cris, os dois substitutivos já devem estar com a sua liderança. Eu não sei se você já recebeu, mas eu vou te encaminhar aqui também, tanto da Comissão como da Líder do Governo.

A SRA. CRIS MONTEIRO – Ah, *tá* bom.

Obrigada, Goulart. Obrigada, Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Vou chamar o próximo inscrito, o Sr. Marcelo Magnani.

Doutor Marcelo, por favor.

O SR. MARCELO MAGNANI – Boa tarde.

Eu, inicialmente, queria agradecer a oportunidade de debater esse assunto, que é um assunto tão importante, que cuida do Centro de São Paulo. E aqui eu venho discutir o assunto do prisma também do proprietário do patrimônio histórico.

Eu sou presidente da Apito – Associação dos Proprietários de Imóvel Tombado do Estado de São Paulo. E a gente defende que a propriedade, quando ela recebe a restrição administrativa, que é o tombamento, ela deve, então, passar por um processo de restauro. E esse processo de restauro causa, basicamente, dos prejuízos ao proprietário: o primeiro prejuízo é que ele deixa de ser um imóvel passível de incorporar ou de demolir. Então a gente brinca que perde o direito de dispor livremente do imóvel, que é um direito à propriedade; perde uma parte do direito de propriedade. E outro é a obrigação que ele tem com relação às diretrizes do Conpresp, do Condephaat, do IPHAN, à medida que ele é tombado por qual instância. E essa instância se manifesta a respeito desse restauro.

Eles pedem, muitas vezes, para que o proprietário retorne o imóvel ao estado original, mesmo antes da data de tombamento. Então nós temos diversos exemplos onde o proprietário fica completamente impossibilitado de fazer o restauro.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

Eu posso citar um dos nossos clientes de carteira que é o Liceu Coração de Jesus.

A gente vem falando muito sobre a questão da escola, a dificuldade, a Cracolândia. E tem um outro tema que vem sendo enfrentado pelo Liceu, que são quase três anos, dois anos e meio, de processo de tentativa de restauro.

Contratou-se um arquiteto importante. Um arquiteto que, quando você aperta a flechinha para baixo do currículo, não para de vir informações sobre ele, de currículos e de palestras, seminário, professor, presidente de um dos conselhos há mais de 12 anos. E o processo simplesmente não é aprovado.

Ele não é aprovado porque o Conselho pede para que ele faça um laudo de luminescência de dentro da igreja; ele pede para que o Liceu faça uma prospecção pictórica dos afrescos do teto, para saber qual é a tinta que foi usada; eles pedem para que o Liceu faça um laudo dos vitrais; de tal modo que o restauro do Liceu que ele solicitou apenas para pintar a fachada, está subindo o custo do projeto de restauro, de 300 mil para quase 1,2 milhão. E sem alunos, objetivamente, sem conseguir pintar o muro de fora, como é que eles vão ter uma escola, *né*?

Bom, dito isso, eu vou falar sobre o tema: Art. 60 e Art. 57.

Especificamente, eu queria esclarecer ao Vereador Donato. Primeiro, agradecer a introdução à questão dos parques.

A questão dos parques é uma questão separada, completamente, do imóvel tombado, porque o cálculo dos parques leva em consideração o mesmo coeficiente de emissão e o mesmo coeficiente de transferência, de tal forma que o valor dos parques considera um valor integral do imóvel, de acordo com o Quadro 14 do Plano Diretor; enquanto o do imóvel tombado, não.

O imóvel tombado, a emissão, de cara tem um redutor, que tem um fator dentro do Art. 128, que é o coeficiente máximo de aproveitamento igual a quatro. Então você já divide por quatro o valor. Então é uma decapagem...

O SR. ANTONIO DONATO – Você me permite só o diálogo aqui?

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

O SR. MARCELO MAGNANI – Claro.

O SR. ANTONIO DONATO – Eu não estou nem contra e nem favor, eu só acho que isso tem que ser equalizado na revisão do Plano Diretor; porque, por exemplo, se não me engano, a sua associação entrou contra os parques.

O SR. MARCELO MAGNANI – Não.

O SR. ANTONIO DONATO – Entrou lá contra o...

O SR. MARCELO MAGNANI – Não, é a Appit. É da Célia Marcondes. Conheço bem.

O SR. ANTONIO DONATO – É uma associação dessas aí de bens tombados – porque tem uma disputa sobre TDC. Vamos falar aqui do mundo real como ele é. É recurso, é investimento. E eu sou a favor de recuperar os bens tombados, como sou a favor de ter os parques. Qual a calibragem que nós vamos ter para isso? Não pode ser em favor de um e em desfavor de outro. A gente tem que encontrar essa equação.

O que eu falei é que talvez o melhor momento para discutir isso seja a revisão do Plano Diretor, que está aí, né. Imagino. É só isso que... a minha observação.

O SR. MARCELO MAGNANI – Sim.

Não, eu concordo. Eu concordo e agradeço, inclusive. Eu falei: eu agradeço a interlocução porque eu acho que o tema é esse mesmo. O recurso público é um só, e as atividades necessárias para utilizar o recurso público são diversas. E a gente precisa realmente gerir. O Município é a gestão do recurso, né, e das prioridades. Eu concordo plenamente.

Mas, no cálculo do...

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Doutor, se puder encerrar, por favor.

O SR. MARCELO MAGNANI – Eu só queria fazer um esclarecimento que tem a ver com esse tema.

No cálculo do TDC do Centro, o que tem que levar em consideração é que ele tinha dez, 12 vezes, e está havendo uma redução que ele vai para uma vez. Então essa redução vai ser encarada por muitos como uma desapropriação indireta. A gente corre um risco de judicialização. Até mesmo porque existe um ofício que foi feito pelo Goulart para o Milton Leite.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

E o Milton Leite oficiou a Prefeitura perguntando como foi a devolutiva do... da audiência devolutiva do dia 15 de dezembro – que não era nem para ter – de 2020. E a Prefeitura disse que não houve nenhuma manifestação, enquanto, se você olhar a devolutiva, foram 32 manifestações. Foram quatro protocolos, tem um processo administrativo, todos eles falando sobre a desapropriação indireta do potencial construtivo. É uma realidade. Essa conta vai chegar. Se a gente não discutir agora e não regulamentar, existe uma conta para pagar.

Nós estamos à disposição para fazer a conta e a calibragem de todos eles.

Em 2015, foi feita uma comissão no Conpresp para discutir o TDC. E eu fui presidente da Comissão na época, embora não tivesse nenhum auxílio, nenhuma situação governamental, muito pelo contrário; eu tinha uma situação com a Nádia que não era das melhores. Ela me chamou porque a gente sabia fazer a conta. A gente sabe fazer a conta.

Nós estamos aqui para discutir. O problema é que a gente não consegue acesso. Nós estamos de um lado da mesa e quem está discutindo o assunto está do outro lado da mesa. Então a gente precisa ir para o lado de vocês para tentar discutir e equalizar esse valor.

O que acontece é que, se não houver restauro, não há Centro. Não adianta se diminuir o valor da outorga porque ninguém vai querer morar num lugar que não está restaurado. São muitos imóveis. São dois mil. Precisa ter uma política pública para isso.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Obrigado, Dr. Marcelo.

A SRA. CRIS MONTEIRO – Pela ordem, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Com a palavra, a Vereadora Cris Monteiro.

A SRA. CRIS MONTEIRO – Eu escutei a sugestão do Vereador Donato, na discussão do Plano Diretor, como nós sabemos, a sua discussão foi passada para ano que vem. Ontem, escutei nos corredores que, talvez, tenha mais um adiamento.

Eu insisto: a gente está com essas pessoas trazendo para a nossa atenção uma questão de suma importância. Eu não acho que tenhamos que esperar o Plano Diretor. Temos o PIU para discutir. É o momento de a gente resolver esse assunto. Desde que eu cheguei há

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

um ano e oito meses, o Plano Diretor já foi adiado três vezes e vai continuar sendo adiado, porque não há interesse de discutir isso.

Ao contrário da sugestão do Vereador Donato, eu gostaria que essa discussão acontecesse agora. Inclusive, eu sou a única Vereadora, dos 55 - até o Vereador Milton Leite achou que houve um engano da minha parte – que votou contra o adiamento da discussão do Plano Diretor.

Acho que a hora é agora para discutir. A gente está ouvindo o pessoal que está lá, que está vivendo com essa situação. São dois mil prédios que precisam ser reformulados.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Muito obrigado, Vereadora Cris.

Os próximos inscritos: Sra. Beatriz Apolinário está presente? (Pausa) Próxima inscrita é a Sra. Geovana Lacerda. (Pausa) Sra. Patrícia Magnani. (Pausa) Sra. Carla Aline Soares da Rocha (Pausa)

Passo a palavra à Mesa. Pergunto qual dos Srs. Vereadores gostaria de fazer uso da palavra.

Registro a presença da Vereadora Sandra Tadeu e do Vereador Sansão Pereira, que gostaria de fazer uso da palavra para registrar o protocolo de uma emenda.

Enquanto o Vereador Sansão Pereira se posiciona, a questão Vereadora Cris, Dr. Marcelo e os que têm discutido o PIU, há um entendimento desta comissão com o Executivo de discutirmos, também, uma inovação que seria a renovação dos TDCs. Mas, essa discussão deverá ser feita, já sinalizada nesse projeto, na renovação dos TDCs em dez anos. Então, já é discussão.

É importante que o Vereador Donato também saiba para que no Plano Diretor possamos discutir uma renovação desses TDCs. Até há o exemplo que eu sempre dou: nós estamos numa casa moderna, mas em cinco ou dez anos nós precisamos reformar essa casa. No caso dos bens tombados, pior ainda, porque não é uma manutenção ou uma pequena reforma, é uma restauração.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

Então, é por isso que a gente defende essa renovação também dos TDCs e o tempo em que nós deveremos discutir, mas estabelecido em outra regra que foi apresentada pelo pessoal da Pró Centro. Em Curitiba, se não me engano, a legislação é renovada em dez anos.

Com a palavra o Vereador Sansão Pereira.

O SR. DR. SANSÃO PEREIRA – Muito boa tarde, Presidente e demais Vereadores; muito boa tarde ao Secretário da Casa Civil Fabricio Cobra; Secretário-Adjunto de Urbanismo José Armênio e demais representantes do Governo e da sociedade, Vereadores e aqueles que nos acompanham presencial e, também, virtualmente.

O PL 712/2020, PIU Central, tem como objetivo requalificar a região do centro da capital paulista, com ações para o desenvolvimento urbanístico, o fomento da economia local, obras e melhoramento viário e de infraestrutura, além de promover o adensamento habitacional e populacional.

Bom, as contribuições tanto dos Vereadores, como, também, da sociedade civil são muito importantes para que o projeto enviado pelo Executivo seja aprimorado. Assim, possamos, também, mudar a realidade do centro da cidade de São Paulo.

Quero parabenizar, também, o nosso Líder Fabio Riva – que não está -, Líder do Governo, mas deve estar nos acompanhando. Como ele mesmo disse: “a prioridade é aprimorar o projeto e trazer um substitutivo que contemple as principais necessidades dos paulistanos”.

Nós, inclusive, estamos apresentando, com a aprovação do PIU na região central, iremos requalificar a região, trazer as pessoas para morarem no centro, gerar emprego e renda, além de atrair turistas para a cidade.

A expectativa é que, ao longo dos próximos vinte anos, período estimado para a conclusão das intervenções, 220 mil novas pessoas habitem a região do centro, movimentando a economia, até investimentos em novos negócios na região.

Estamos protocolando uma emenda a esse projeto que diz assim: “Emenda 712/2020, do Executivo. Pelo presente, na forma do artigo 271 do Regimento Interno desta Casa requeiro a inclusão dos dispositivos do texto do substitutivo do PL 712/2020 de autoria do

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

Executivo. Artigo 66. § 5º. O Executivo diretamente ou por meio de suas empresas públicas publicará anualmente os imóveis de interesse de desapropriação para fins de implementação desta lei". Quer dizer para que as pessoas possam, então, se programar antes de sair, não seja uma coisa de imediato, então, publica e dá um prazo de um ano.

"No artigo 81. § 1º. Os imóveis de grande porte, incluindo os locais de reuniões e vento no perímetro deste plano urbanístico deverão passar por aprovação direta, pelo gabinete do SP Urbanismo, tendo seus parâmetros aprovados por procedimentos específicos e seu procedimento ligado diretamente ao Presidente, para melhor termo desta lei".

Então, era isso.

Muito obrigado, Sr. Presidente. Obrigado a todos.

Boa tarde.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Muito obrigado, Vereador Sansão. Mais uma emenda a ser analisada pelos Vereadores, pela Comissão e pelo governo também.

Para o encerramento, comentário final, chamo o Sr. José Armênio, representando SMUL.

O SR. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – Então, só comentar o que foi falado tanto pelo Vereador Donato quanto pela Vereadora Silvia: eu acho que o TDC, da maneira como está sendo colocado, tem questões ligadas ao Plano Diretor mesmo, porque no PIU Central a gente está discutindo a aplicação do TDC. O TDC foi concebido no Plano Diretor e nós o estamos discutindo.

A Vereadora mencionou uma mudança de cronograma. Eu quero dizer que estou na SMUL coordenando isso. Não chegou para nós nenhuma mudança de cronograma. Nós já concluímos a etapa 1 que é do diagnóstico. Estamos entrando na etapa dois de propostas, para chegar na etapa 3 que é a redação da minuta que vem para a Câmara. De qualquer maneira, tem questões do TDC.

O que o Vereador Rodrigo mencionou sobre a possibilidade de renovação é muito importante para o TDC, pois ele se torna renovável, o que muda a característica do instituto

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

jurídico. Ou seja, a exigência do TDC hoje para 100% do condomínio – eu não sou advogado -, mas ela pode ser, inclusive, revista a partir do momento em que ela não é um bem infinito, porque, no prazo de dez anos, você pode renovar isso. Então, isso pode mudar, essa compreensão, a partir dessa discussão no Plano Diretor.

O Vereador Donato mencionou, também, o artigo 60. Quero citar a intenção ao artigo 60, pelo menos, na cópia que tenho aqui. Não se se é a mesma que mencionou, mas que é dirigir o TDC também para imóveis de pequeno porte. A gente observou que o TDC acaba sendo utilizado muito por grandes imóveis, e os imóveis pequenos de até 1.000 metros quadrados ou de 600 metros quadrados perdem a chance de utilizar o TDC. Daí, a introdução do fator 1,4, na forma do TDC cria uma prerrogativa, uma vantagem para esses imóveis pequenos também.

Essa foi a intenção, como na minha versão do PIU Central, no artigo 60, fala.

Por último, eu queria mencionar – não vejo problema, mas os nossos Vereadores podem discutir e mencionar a proposta da Vereadora Silvia, porque foi uma proposta, inclusive, que nós fizemos, quando da elaboração do PIU Leopoldina que saiu de lá do Executivo a proposta de Chave contra Chave. Inclusive, esse termo foi um termo que nós concebemos no PIU Leopoldina, para o pessoal da Favela do Nove, a Favela da Linha, lá perto do Ceagesp, que eles só sairiam da favela com a chave da casa nova. Essa foi uma proposta que nós fizemos, e eu fico contente de ver a Vereadora assumindo até o termo, colou o termo, ou seja, funcionou e é importante mesmo.

São essas duas colocações e, por último, a questão da mudança do TDC, que eu não sei se vou abarcar, Fábio e Marcone. Há uma mudança na operação urbana, porque, apesar de o PIU Central considerar válidas as certidões já emitidas pela Operação Urbana Centro, ela tinha uma majoração do coeficiente dos bens tombados a partir de um coeficiente virtual – se é que posso chamar assim –, que era um potencial virtual para justamente gerar. Nós estamos mudando, e isso aconteceu e há uma série de certificados já emitidos, mas não foi, desde 97, muito utilizados.

A proposta de aumento do perímetro do PIU Central aumenta sobremaneira a

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

quantidade de imóveis que estão dentro dessa nova legislação, quer dizer, a operação deixa de existir, quer dizer, essa virtualidade que tinha, por exemplo, dá para mencionar o Martinelli, que já tem coeficiente 20 e tinha mais 75 – não lembro agora exatamente o número –, mas ele ainda tinha coeficiente para vender. No PIU Central isso para, porque foi uma decisão da Operação Urbana Centro, em 97, que agora com o PIU Central, com perímetro maior, esse coeficiente para de existir para abarcar justamente esse perímetro maior.

Só para tentar esclarecer, porque tanto o Vereador como a Vereadora Silvia falou.

E continuo à disposição dos Vereadores para qualquer esclarecimento ou qualquer nova elaboração. Eu não entendi muito bem, Fábio e Marcone, a proposta de vocês, mas depois eu posso ver com os Vereadores para compreender exatamente o que vocês estão propondo.

Obrigado.

O SR. FABRICIO COBRA ARBEX – Só ressaltando que sobre esse ponto a Procuradoria-Geral do Município ainda está pendente de uma validação, para que a gente tenha mais segurança na decisão.

O SR. ANTONIO DONATO – Eu só queria pedir licença, porque a gente tem uma audiência pública no Paraisópolis às 18 horas, eu preciso estar lá e já são 17h35. Por isso queria me desculpar. Está bom? Eu estou bem atrasado.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Muito obrigado, Presidente Donato.

Pergunto se mais algum dos Vereadores gostaria de fazer uso da palavra.

A SRA. CRIS MONTEIRO – Pela ordem, Vereador, apenas para finalizar. Eu quero agradecer ao Secretário e oxalá a gente de fato faça a discussão do Plano Diretor em 2023.

Vamos esperar.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Vereadora Ely, gostaria de fazer uso da palavra?

A SRA. ELY TERUEL – Eu só gostaria de parabenizar todos e cumprimentá-los. Estou na rua e com a conexão um pouco ruim, mas estive presente, ouvi com bastante atenção todas as falas. É um assunto muito importante para a nossa cidade, para o Plano Diretor, enfim,

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

para a nossa Comissão. Hoje infelizmente não pude estar presente, mas *on-line.* Como Vice-Presidente desta Comissão, agradeço a presença de todos que participaram: a Marcela, o Fabrício e todos que se inscreveram para falar.

Eu acho que é de extrema importância, não quero me colocar ainda, porque quero estudar um pouquinho mais sobre esse assunto ainda hoje e que a gente consiga tramitar todo esse processo do PIU, que é muito importante para a nossa cidade.

Muito boa tarde a todos. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Muito obrigado, Vereadora Ely.

Registro a presença do Vereador Isac Felix.

Agradeço a participação de todos.

Nada mais havendo para ser tratado, dou por encerrada esta audiência, a 4ª audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Agradeço a todos os representantes do Executivo, aos Vereadores e ao público que participou tanto de forma virtual como presencial no plenário.

Lembro que o texto está sendo construído. Existem dois substitutivos: da Liderança do Governo e da Comissão de Política Urbana, além de todas as emendas que foram apresentadas e ainda podem ser incorporadas no texto, ao relatório do Congresso de Comissões, que será realizado amanhã, durante a sessão plenária.

Nada mais havendo a tratar, declaro encerrados os trabalhos.

Tenham todos uma ótima tarde.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.

autuado por Hildo Ascaneo em 05/09/2022 19:37:43.

Matéria AUD 235/2022. Documento assinado digitalmente por HILDO ASCANEO em 05/09/2022 e juntado ao PL 712/2020 por Hildo Ascaneo. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=404288.