

110.20051270.

Aos Ilustríssimos Vereadores da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente, Vereador Rubinho Nunes, Vereador Marlon Luz, Vereador Arselino Tatto, Vereador Fábio Riva, Vereador Rodrigo Goulart, Vereador Sansão Pereira e Vereadora Silvia da Bancada Feminista

Com cópia aos Senhores

Secretário Municipal da Casa Civil Fabrício Cobra Arbex,
Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento Marcos Duque Gadelho, e
Secretário Adjunto de Urbanismo e Licenciamento José Armênio de Brito Cruz
Presidente da São Paulo Urbanismo Cesar Angel Boffa de Azevedo

Ref.: Necessidade de ajustes ao Projeto de Lei nº 428/2019 ("Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa-Lobos")

Prezados Vereadores,

CONSIDERANDO QUE o Projeto de Intervenção Urbana Villa-Lobos Vila Leopoldina ("PIU VL") é de interesse público para evolução do desenvolvimento econômico, social, urbanístico e ambiental de trecho significativo da região oeste do Município de São Paulo;

CONSIDERANDO QUE, no mérito urbanístico, habitacional e social, o PIU VL propõe prover integralmente a construção de habitação de interesse social para os moradores das Favela da Linha, Favela do Nove e ocupações irregulares do Cingapura Madeirite;

CONSIDERANDO QUE, conforme cadastramento e selagem realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, foram indicadas 853 (oitocentas e cinquenta e três) famílias beneficiadas com a construção de novas habitações de interesse social ("HIS");

CONSIDERANDO QUE é previsto apoio à gestão condominial por 5 (cinco) anos após as entregas dos HIS, de modo que a transição da moradia precária para moradia formal para as referidas famílias possa ser realizado de forma gradativa e sustentável;

CONSIDERANDO QUE, além da construção das habitações de interesse social e do apoio à gestão condominial, há previsão de construção de equipamentos públicos e comunitários nos espaços térreos dos empreendimentos de habitação de interesse social, para beneficiar o desenvolvimento social e cultural da população do bairro, sendo preferencialmente adotados aqueles indicados no mapeamento prévio indicado no anexo do projeto de lei;

CONSIDERANDO QUE o PIU VL deverá ser realizado na modalidade "chave contra chave", onde os moradores das Comunidades somente sairão de suas atuais residências após a conclusão dos HIS;

CONSIDERANDO QUE entre as garantias da realização das obras públicas assumidas pelo privado estão o condicionamento à emissão dos certificados de conclusão de obra ("habite-se") dos empreendimentos de HIS;

CONSIDERANDO QUE o PIU VL prevê o adensamento do perímetro incluído na Macroárea de Estruturação Metropolitana, com a elevação do potencial construtivo dos

01/06/2023 - 09:54.6 - 31/05/2023 - 17:11 - 312874 - 2/2

terrenos situados no perímetro da área de intervenção urbana (“AIU”) a ser criada no âmbito do PIU VL;

CONSIDERANDO QUE a modelagem econômica do PIU VL prevê a oferta e o leilão para alienação de 500mil m2 de potencial construtivo adicional, a ser leiloado para fruição no perímetro da AIU;

CONSIDERANDO QUE o PIU VL é inovador e eficiente na medida em que transfere à iniciativa privada os riscos de mercado relacionados ao consumo do potencial construtivo adicional, ficando os adquirentes do potencial construtivo adicional obrigados à realização das contrapartidas previstas no PIU VL, a serem detalhadas por ocasião do leilão do potencial construtivo;

CONSIDERANDO QUE o cálculo da modelagem econômica levou em consideração os valores dos terrenos incluídos na referida AIU, com base na planta genérica de valores divulgada pela Prefeitura do Município de São Paulo, projetando uma curva de absorção dos 500mil m2 de potencial construtivo adicional, e trazendo esses valores a valor presente, cujo valor originalmente previsto chegava ao montante de R\$133.000.000,00 (cento e trinta e três milhões de reais);

CONSIDERANDO QUE empresas da iniciativa privada que manifestaram interesse na realização do projeto indicaram anteriormente aceitar a correção monetária da contrapartida indicada na modelagem econômica do projeto de lei do PIU VL, desde a propositura do projeto de lei pelo Executivo à Câmara dos Vereadores;

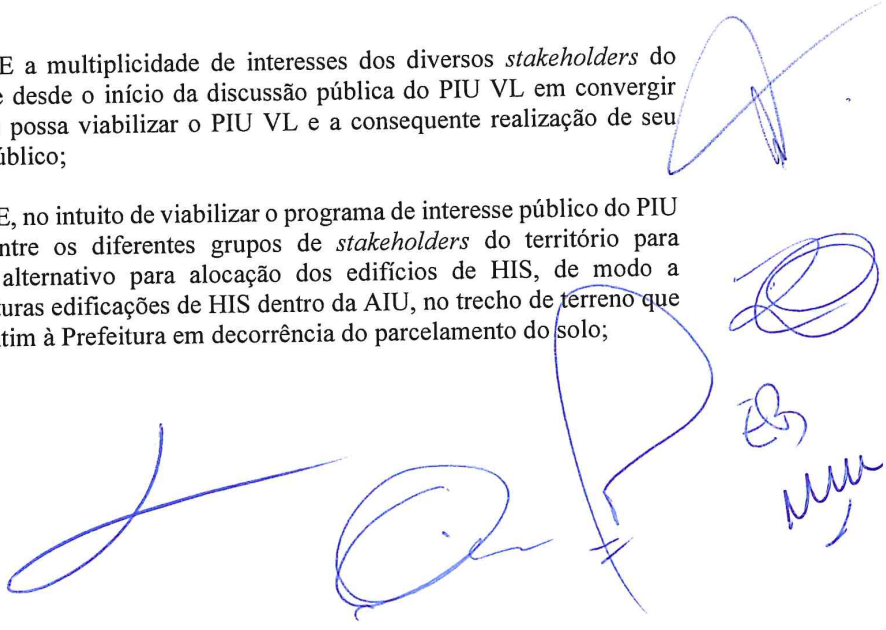
CONSIDERANDO QUE a sugestão pela utilização do Índice Nacional da Construção Civil publicado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC/FGV”) é razoável na medida em que as contrapartidas serão realizadas na modalidade *in natura*, isto é, na realização das obras e intervenções de interesse público obrigatórias e das eletivas indicadas no anexo PIU VL;

CONSIDERANDO QUE, em valores atualizados, o cálculo das contrapartidas perfaz aproximadamente R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

CONSIDERANDO QUE foram realizadas mais de 40 (quarenta) etapas de consultas públicas relacionadas às discussões do PIU VL, incluindo consultas, oficinas temáticas e audiências públicas;

CONSIDERANDO QUE a multiplicidade de interesses dos diversos *stakeholders* do território se fez presente desde o início da discussão pública do PIU VL em convergir para solução rápida que possa viabilizar o PIU VL e a consequente realização de seu programa de interesse público;

CONSIDERANDO QUE, no intuito de viabilizar o programa de interesse público do PIU VL, existe consenso entre os diferentes grupos de *stakeholders* do território para construção de cenário alternativo para alocação dos edifícios de HIS, de modo a concentrar 100% das futuras edificações de HIS dentro da AIU, no trecho de terreno que será doado pela Votorantim à Prefeitura em decorrência do parcelamento do solo;



Os signatários da presente carta pedem a V.Sas., em consonância ao solicitado pelos Vereadores em Audiência Pública realizada em 13 de maio de 2023, os seguintes encaminhamentos ao PL nº 428/19 e ao PIU VL:

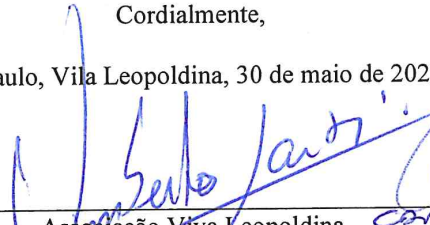
1. Recomendar a atualização da contrapartida financeira do projeto, estabelecendo o valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para a oferta total do estoque dos 500mil m2 de potencial construtivo adicional da AIU criada no âmbito do PIU VL, a serem leiloados pela Prefeitura do Município de São Paulo;
2. Recomendar a indicação de que a provisão da construção de HIS para as 853 (oitocentas e cinquenta e três) famílias cadastradas pela Secretaria Municipal de Assistência Social seja **integralmente realizada dentro da AIU**, na modalidade chave contra chave, no terreno a ser doado pela Votorantim no âmbito do projeto de parcelamento integrado do solo de que trata o projeto de lei; e
3. Requerer que o PL nº 428/19 seja aprovado nesses termos, com a maior brevidade possível, com as consequentes providências pelo Poder Executivo para início das providências relacionadas à realização do leilão do potencial construtivo adicional e o detalhamento dos HIS e equipamentos públicos em seu edital.

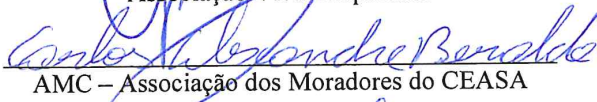
Nestes termos, pedem providências de V.Sas.

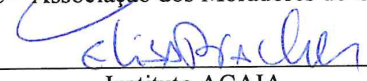
Cordialmente,

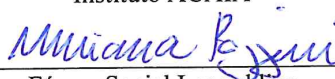
São Paulo, Vila Leopoldina, 30 de maio de 2023.

Signatários:

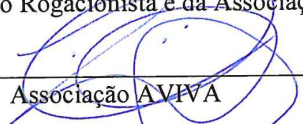

Associação Viva Leopoldina


AMC – Associação dos Moradores do CEASA


Instituto ACAIA


Fórum Social Leopoldina

(com endosso do Instituto Rogacionista e da Associação Nossa Turma)


Associação AVIVA

Anuente:


Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.