



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO
AMBIENTE**

PRESIDENTE: RUBINHO NUNES

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 13 DE JUNHO DE 2024.

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

20732

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) - Com a presença do Vereador Arselino Tatto e do Vereador Rodrigo Goulart, na qualidade de membro da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 18ª audiência pública no ano de 2024.

Informo que esta reunião está sendo transmitida ao vivo através do endereço www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditoriosonline, e também pelo YouTube no canal da TV Câmara São Paulo, Facebook da Câmara Municipal de São Paulo. Esta audiência vem sendo publicada desde o dia 10 de junho no *Diário Oficial da Cidade*, e no dia 11 de junho nos jornais *O Estado de S. Paulo* e *Folha de S. Paulo*. As inscrições para pronunciamento foram previamente abertas no site da Câmara Municipal de São Paulo, www.saopaulo.sp.leg.br/audienciapublicavirtual, e também podem ser feitas a partir deste momento junto à secretaria da Comissão, à esquerda aqui da mesa e à direita para quem nos vê da plateia.

Foram convidados para esta audiência: Sra. Elisabete França, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento, representada por Vlado Bartolini, arquiteto; Sr. Pedro Martin Fernandes, presidente da SP Urbanismo, representado por Vladimir Ávila, gerente de análise técnica; Sr. Milton Vieira Pinto, Secretário Municipal de Habitação, representado por Sra. Queila Birsá Matarazzo Albernaz, diretora de Deplan; Sr. Alexandre Modonezi de Andrade, Secretário Municipal das Subprefeituras; Sr. Rodrigo Ravena, Secretário Municipal do Verde e Meio Ambiente; Dr. Marcos Vinicius Monteiro dos Santos, promotor de justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo; Dr. Fernando José Martins, Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo; Dr. Florisvaldo Fiorentino Júnior, Defensor Público da Defensoria Pública Geral; os vereadores da Câmara Municipal de São Paulo e o público em geral.

Passemos à pauta. Primeira audiência pública do PL 400/2024, de autoria da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que dispõe sobre a alteração da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, Lei 13.260, de 2001, alterada pela Lei

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

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 2 DE 16

15.416, de 22 de julho de 2011, modificada pelas Leis 16.975, de 3 de setembro de 2018, e 17.541, de 21 de dezembro de 2020.

Passemos aos inscritos de forma virtual. Primeiro e único inscrito de forma virtual, o Sr. Kauê Felipe Paiva. Ausente.

Gostaria de pedir para o Sr. Vladimir, se quiser, compor a Mesa, para me fazer companhia aqui, de forma presencial, aguardando os primeiros inscritos de forma presencial, para que possam fazer o uso da palavra.

Pessoal, recebi aqui a primeira folha de inscritos, mas quero dizer um pouco da intenção. Eu, como Relator agora designado desse projeto, mais um projeto que foi apresentado de autoria da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, é realmente de atualização da legislação vigente. Nós tivemos aqui, durante a revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, muitas demandas. Inclusive, muitos das senhoras e dos senhores aqui presentes participaram das audiências públicas, e por muitas vezes foi explicada aqui a dificuldade que nós tínhamos da alteração do zoneamento durante aquele momento por se tratar de uma legislação específica. Então é muito importante a apresentação desse projeto para que, aí sim, a gente possa tratar da viabilidade dessas alterações.

No que cabe aqui a esta Comissão, a intenção é de atualizarmos essa legislação de forma coerente à legislação vigente, tanto do Plano Diretor como também da Lei do Zoneamento, após as suas revisões. Então trata neste momento de uma atualização, além da inclusão, como está no texto da lei publicada, publicada desde... se não me engano, foi protocolada na sexta-feira e publicada na segunda-feira no *Diário Oficial*, e uma retificação também de um viário ali na altura da Marginal Pinheiros.

Então, passo aqui ao primeiro inscrito, o Sr. Roberto Teixeira Vasconcelos, do Movimento dos Moradores da Operação Urbana Água Espreada.

Lembrando que, da mesma forma como nas demais audiências públicas, temos três minutos regimentais para cada um dos inscritos.

O SR. ROBERTO TEIXEIRA VASCONCELOS DE OLIVEIRA - Bom, Vereador, queria cumprimentar o senhor e os Vereadores pela iniciativa fundamental de a gente encaminhar o encerramento da Operação Urbana Água Espreada. Cumprimento também o Sr. Vladimir, com quem a gente já vem conversando no Conselho Gestor da Operação Urbana há mais de década.

Conseguimos até, em 2018, fazer alguma inserção na lei para os que ficaram órfãos da Operação Urbana, com menos de mil metros quadrados, para ter uma redução de pagamento do CEPAC para um décimo, e algumas outras melhorias.

Mas, a gente que mora na região da Roberto Marinho, alguns vizinhos estão aqui, temos participado de todas as reuniões nos últimos 20 anos, a gente é muito prejudicado, e a gente quer, pela Operação Urbana. Porque ela nos deixou congelados, ela deixou congelada toda a região do entorno da Avenida Roberto Marinho.

Então, a gente precisa, com muita urgência, a gente que é Zona Exclusivamente Residencial, e está ao lado das estações do metrô, que devem ficar prontas agora, em 2026, a obra foi retomada e devem ficar prontas daqui a dois anos.

O que a gente está pedindo, eu sei que é um pedido muito difícil, mas que haja uma data incondicional de obras públicas, e que seja dado esse prazo de dois anos, que é o prazo que, mais ou menos, vai ser concluído o metrô, ali na Roberto Marinho, para que, em dois anos, sejam feitos os leilões de CEPAC, para vender os 900 mil CEPACs disponíveis.

O que não vender, como já está aí no projeto de lei, que tenha que se custear alguma obra, alguma coisa, que se use da lei orçamentária anual e de financiamentos, Banco Mundial, Governo Federal e outros financiamentos que o próprio artigo terceiro da Lei da Operação Urbana já prevê. E que nos dê a oportunidade de integrar esse território enorme ao longo da Roberto Marinho no zonamento da cidade. Eu acho que essa é a intenção de todos aqui. Eu até estava conversando com o Vladimir, agora há pouco. Com o Vereador Rodrigo também já conversamos bastante sobre isso.

É um castigo que a Lei da Operação Urbana impingiu a nós, que estamos há 22 anos

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

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 4 DE 16

como Zona Exclusivamente Residencial. Não faz o menor sentido. E agora, com o metrô ficando pronto, isso vai se tornar uma verdadeira aberração.

Então, eu vou entregar para o vereador Rodrigo Goulart algumas considerações que eu fiz sobre esse texto inicial do PL, no sentido de a gente colocar uma data fixa e usar esses dois anos dessa data para fazer os leilões remanescentes.

Eu acho que é possível. A Prefeitura, de 2006 a 2012, conseguiu vender 3 milhões de CEPACs. Então, eu acho que agora ela consegue vender 900 mil em dois anos.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Muito obrigado, Sr. Roberto. Próximo inscrito, Sr. Alvaro Voltani Granato.

O SR. ALVARO VOLTANI GRANATO - Boa tarde a todos. Quero começar agradecendo a oportunidade que o Vereador Rodrigo Goulart nos deu para o nosso pronunciamento. Eu tenho acompanhado as audiências públicas e trago aqui um testemunho próprio, meu, particular, de que eu não consigo solucionar sem a ajuda de vocês.

Eu sou arquiteto e urbanista, sou proprietário de quatro imóveis que estão de frente para a Avenida Roberto Marinho, quando eu os adquiri, Avenida Águas Espraiadas.

Os imóveis, na época, faziam parte de um contexto absolutamente residencial. Hoje, com a chegada do monotrilho que passa em cima dos meus quatro imóveis e a ampliação da avenida para oito pistas, esses imóveis estão a 100 metros da nova Estação de Metrô Campo Belo.

Então, hoje, na frente dos meus imóveis, tem uma procissão de pessoas que passam para o uso da primeira linha, que já está inaugurada, do metrô. Agora, em dois anos, a segunda linha, porque é um cruzamento Avenida Santo Amaro com a Avenida Roberto Marinho.

Esses imóveis estão para locação há cinco anos, porque eles são entendidos como uma quadra estritamente residencial. Então, não atendendo mais como área residencial, ela tem uma poluição absurda, ela tem um barulho absurdo, tem uma estrutura de monotrilho passando em cima dos quatro terraços desses imóveis, eles não atendem mais à necessidade para o uso residencial.

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

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 5 DE 16

Eu, como arquiteto, tentei transferir o meu escritório para lá, com o meu CNPJ. Não é possível: esta quadra é estritamente residencial. Então, hoje, eu tenho quatro imóveis que são elefantes brancos na minha vida, que eu passei uma vida me planejando para eu usar como usufrutos. Estou com 67 anos. Neste ano eu paguei R\$ 27 mil de IPTU, e não posso usar os meus bens. Eles não são mais residenciais, e como comerciais, a subprefeitura não aprova um endereço para um CNPJ.

Eu sei que temos legislações que uma se sobrepõe a outra, e que nos dificultam a atualização do uso desses meus imóveis. Por outro lado, eu dependo da ajuda de vocês, de acharmos uma forma para que aqueles imóveis correspondam à realidade.

O que é mais surpreendente nisso tudo é que a Prefeitura me cobra, há mais de cinco anos, os IPTUs desses imóveis como não residencial. Os IPTUs são comerciais, eles custam quase o dobro. Portanto, neste ano, R\$ 27 mil, sem eu poder usar os imóveis.

Conto com a ajuda de vocês para acharmos uma forma de solucionarmos o meu... Trago aqui o meu problema pessoal, mas ele é de muitos dos nossos vizinhos que fazem parte do Movimento dos Moradores da Operação Urbana Água Espreiada.

Agradeço a colaboração e compreensão de todos. Bom dia.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Muito obrigado, Sr. Alvaro. Gostaria de informar que estão encerradas as inscrições.

Registro a presença do Vereador Marlon, membro desta Comissão.

Chamo a próxima inscrita a Sra. Natália Goussakova, do Movimento dos Moradores das Águas Espreiadas.

A SRA. NATÁLIA GOUSSAKOVA - Venho apoiar meus colegas, vizinhos também do bairro, que moram no Brooklin há 70 anos. Há 20 anos nós estamos na expectativa da mudança e alteração do comportamento da Água Espreiada.

É uma área com um trânsito insuportável e abandonada, praticamente. Nós gostaríamos que aquela avenida tivesse moradias, prédios, comércio, mas está tudo parado.

Isso está afetando muito os moradores do bairro. Ele era um bairro residencial, hoje

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

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 6 DE 16

não é. Eu moro a uma quadra das estações Linha Ouro e Linha Lilás, o nosso quarteirão é um zoneamento restritamente residencial. Não tem nada a ver.

Então a gente não pode ter um comércio e não é mais residencial porque a gente não tem mais sossego. E isso aí nós não temos previsão nenhuma. Eu gostaria de ter pelo menos uma previsão até quando isso vai durar. Porque eu já estou com uma idade avançada. Eu não sei quanto tempo que eu também vou durar. Estou no aguardo há mais de 20, 30 anos. Moro no bairro há 70 anos.

Eu gostaria que vocês prestassem atenção, porque ele não é mais bairro residencial. O movimento com as duas estações de metrô e Água Espraiada, praticamente, não está sendo investida de uma... Ela está inútil praticamente. Só para o transporte que podia ter mais movimento, mais comércio, mais lazer, mas na área que eu moro não existe isso.

Eu só gostaria que vocês tivessem uma prestação naquela região. Sim, a intenção de Água Espraiada chegar lá na Rodovia dos Imigrantes, sem previsão. Os CEPACs, sem previsão. Eu gostaria de ter uma previsão de alguma coisa para eu programar a minha vida também.

Então, eu gostaria que vocês tivessem uma prestação de satisfação pelo menos para os moradores do bairro, porque a gente paga um zoneamento, o IPTU, muito salgado, muito alto, mas a gente não tem esse privilégio de estar numa zona residencial.

Então, prestem atenção, por favor. Agradeço a atenção de vocês.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Muito obrigado, Sra. Natália. Eu vou passar a palavra daqui a pouco para o Vladimir, que representa a SP Urbanismo.

Mas, como eu falei logo no início, tanto o Sr. Roberto, o Sr. Alvaro, a Sra. Natália, eu tinha visto o Kauê de forma *on-line*. Eu o chamei, mas não sei se ele continua. Se ele estiver *on-line*, eu vou chamá-lo, porque ele pode ter tido alguma dificuldade de acesso.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Não, o senhor Kauê não está mais presente, então fica aqui registrado que ele entrou, mas não conseguiu, não pôde fazer uso da

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

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 7 DE 16

palavra aqui, porque não está presente.

Mas, tanto o Sr. Roberto, o Sr. Alvaro, a Sra. Natália participaram de outras audiências públicas, também o senhor, o nome do senhor qual é? Desculpa.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Ah, o senhor é o pai do Kauê? O senhor quer fazer uso da palavra no lugar dele? O senhor quer vir ao microfone? Pode vir. Então o pai do Kauê, que acabou de registrar que ele reforça as palavras da Sra. Natália.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – O Kauê entrou em contato com a secretaria da Comissão e disse que está com dificuldade na conexão.

Bom, mas então o Sr. Roberto, o Sr. Alvaro e a Sra. Natália participaram das audiências, tanto do Plano Diretor, mas acho que principalmente do Zoneamento, colocando esse posicionamento. Nós também colocamos a nossa posição da impossibilidade de alterarmos, naquele momento, qualquer tipo de zoneamento dentro da operação.

Agora a gente vê sim alguma possibilidade dentro do que a gente pode alterar nesta legislação de, finalmente, poder resolver essa dificuldade.

Eu conheço, o Marlon também conhece bastante aquela região, a gente vê que realmente é uma operação que acabou desenvolvendo alguns setores, mas alguns setores que estão no sofrimento desde a criação da legislação.

A gente sabe que existe a necessidade de preservação de alguns locais, mas realmente, aqueles lotes que são lindeiros à Avenida Roberto Marinho não têm nenhuma condição de estar.

Na verdade, a situação fática sabe-se que não existe possibilidade de estar como residencial. Como falado aqui pelo Sr. Alvaro... Eu até, à época do zoneamento, Vladimir para você saber, a gente sabe que há limitação legal também. Fiz contato até com a Secretaria da Fazenda, porque é cobrado o IPTU de vários imóveis como não residencial. A legislação urbanística impede de que esses imóveis, realmente, possam ter um uso não residencial. Então

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

REUNIÃO: **20732** DATA: **13/06/2024** FL: **8** DE 16

é uma dificuldade não só dos contribuintes, dos moradores ou dos proprietários, mas de nós também Vereadores, a gente faz coro a essa demanda dos proprietários.

Então passo a palavra aqui para o Vladimir, representante da SP Urbanismo, que eu acho que ele tem alguns posicionamentos também, pela empresa e pelo Executivo, para que a gente possa dar seguimento aqui à nossa audiência.

O SR. VLADIMIR ÁVILA - Boa tarde a todos, a todas. Eu vou procurar ser bastante breve. A São Paulo Urbanismo é a gestora das operações urbanas e ela é a porta de entrada de todas essas demandas, aí, de todas as pessoas que têm algum tipo de inter-relação com a operação urbana e pretendem utilizá-la e dos moradores, também, que têm, algumas vezes, os seus direitos, enfim, limitados ou cerceados em função disso.

Nós vimos esta proposta da Câmara Municipal de conduzir o encerramento da Operação Urbana Água Espreada, com muito bons olhos, porque ela não é um simples encerramento. Ela é um encerramento qualificado. Ou seja, ela, antes de encerrar, pretende trazer vários benefícios que estão dentro do Plano Diretor e que não eram aplicáveis à Lei da Operação Urbana para dentro da operação urbana.

Então, alguns desses benefícios que estão lá, no Plano Diretor, trazidos para o perímetro da operação urbana, vão trazer um pouco mais de competitividade entre a área da operação urbana e as áreas externas, especialmente as zonas especiais de... As ZEUs, a ZEUP, aquelas zonas onde há benefícios...

Por que é que isso é importante? Porque, em primeiro lugar, essas ZEUs são corredores que, às vezes, adentram a área da operação urbana e, ao adentrarem a área da operação urbana, elas perdem todos os benefícios que, do lado de fora, são possíveis de obter – isso, sem contar que quem está dentro da operação urbana tem que comprar CEPAC para poder fazer os seus empreendimentos, lá. Isso depende de leilão. Depende de uma série de fatores e o CEPAC... Ele é maximizado pela oferta e pela procura – e até pelo controle externo que a gente tem do Tribunal de Contas e do Ministério Público.

Então, a gente tem uma comparação que é bastante difícil, que é bastante

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

fls. 10

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 9 DE 16

complicada, que é: fora da operação urbana, a outorga onerosa custa por volta de mil reais. Eu estou falando do setor Brooklin, assim, de maneira generalizada. De 800 a mil reais, é no Campo Belo, em algumas regiões, e, dentro da operação urbana, paga-se um CEPAC a R\$ 3.100,00. Então, é uma comparação bastante ruim, que faz com que tudo que aconteça dentro da operação urbana tenha uma velocidade muito mais lenta, enfim, os terrenos tenham dificuldade para ser vendidos, como está aqui, relatado pelos proprietários. A comercialização, ali dentro, porque os empreendimentos têm um valor muito elevado...

E essa minuta de projeto de lei publicado... Ela tem essa intenção de trazer vários desses benefícios para dentro da operação urbana e, assim, possibilitar que os terrenos tenham essas benesses em áreas não computáveis, em fruição pública, em... Enfim, praça, outras coisas que são benefícios, que estão fora da operação urbana, trazerem para dentro... Então, isso é muito bem-vindo e potencializa a comercialização de CEPAC. E que, para nós, especialmente da São Paulo Urbanismo, mas da Prefeitura, de maneira geral... Permite-se fazer as obras e intervenções que estão previstas no programa.

As obras que estão previstas no programa de intervenções da operação urbana são financiadas com a venda de CEPAC. A outorga já financia obras e intervenções pela cidade toda. Na região da operação urbana, o CEPAC paga as obras e intervenções que estão lá, que são muitas e ainda não foram totalmente cumpridas.

Então, só para a gente listar algumas, até o Roberto falou algumas delas: o prolongamento da Avenida Roberto Marinho, desde a Washington Luís até a Rodovia dos Imigrantes; as vias locais do setor Brooklin; complementação da Chucuri Zaidan. Tem praças. Tem uma série de outras coisas que estão previstas no programa e Habitação de Interesse Social. Tem muita Habitação de Interesse Social, porque as favelas que estão no percurso dessas obras viárias são muito densas e têm muita gente. Todo mundo que é atingido por essas obras tem direito ao atendimento habitacional.

Então, a nossa expectativa é, realmente, conseguir os recursos para fazer essas obras e conseguir que a operação urbana tenha uma competitividade, no bom sentido – ou seja,

permitir que o mercado imobiliário escolha entre a área da operação urbana e a área fora da operação urbana, em condições similares ou, pelo menos, próximas.

Temos, aqui, algumas coisas que facilitariam. Eu vou deixar com o Vereador algumas sugestões em relação ao que facilitaria a tramitação dos processos de aprovação de operações urbanas. Há algumas regras que, se trazidas do Plano Diretor, são muito mais fáceis e aplicáveis do que aquelas que hoje estão aqui, na Lei da Operação Urbana. Estou me referindo, mais especificamente, ao art. 4º da Lei 16.975, que obriga que, nas faces de quadras que excederem cem metros, tenha que ter uma passagem de pedestre, ligando duas quadras, com largura de seis metros.

No Plano Diretor, isso é muito mais bem resolvido. Tem todas as regras, mas, aqui, cria problemas, por exemplo, no setor Brooklin, cujas quadras têm extensão de cento e poucos metros e nos obrigam a fazer passagens intermediárias ali. Isso era uma disposição do Plano Chucri Zaidan, que... No Plano Chucri Zaidan, as quadras eram industriais. Então, essas passagens eram muito mais bem resolvidas.

Então, é basicamente isso. Nós entendemos que isso... É muito bem-vinda essa alteração. Há coisas para se aprimorar bastante, aqui. A gente se coloca à disposição, aqui, do Legislativo, para poder contribuir naquilo que for possível, e agradecemos, aqui, a oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Muito obrigado, Vladimir, pelas contribuições. Com certeza, a gente já tem, aqui, algumas posições que... Concordamos na maioria delas e tudo isso, com certeza, constará do meu relatório, aqui, como Relator, também, dessa pauta e, vamos dizer assim, dessa atualização, essa revisão. Vários pontos que você, como disse, aqui, na revisão do Plano Diretor e do zoneamento... Nós deixamos de uma forma muito mais favorável todo esse desenvolvimento urbano da cidade. É essa a nossa real intenção, de deixarmos tudo isso mais viável, e, como você muito bem colocou aqui, as operações mais competitivas, com o que nós temos, hoje, fora dessas operações... Então, nessa macroárea de estruturação metropolitana...

Registro, aqui, a presença da Vereadora Janaína, para quem eu já passo a palavra,

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 11 DE 16

também, que... Com certeza, gostará de fazer uso dela. Por favor, Janaína...

A SRA. JANAÍNA LIMA – Um prazer estar aqui... Gostaria de cumprimentar o Rodrigo Goulart pelo seu trabalho de relatoria no zoneamento. Aqui, a presença do nosso Marlon Luz, nosso Vereador, aí, que tem feito uma participação, também, efetiva, à frente, aqui, da Comissão de Política Urbana... Então, aqui, meus cumprimentos a todos, nas pessoas de vocês dois, a todos os membros... E também não dá para esquecer o nosso Presidente, aqui, da Comissão de Política Urbana, que é o Vereador Rubinho, que tem conduzido muito bem os trabalhos.

O Prefeito Ricardo Nunes... Ele está tendo a coragem e o compromisso com a população de pautar a revisão da política urbana para compatibilizar as normas. Isso foi um ato de coragem, ter a ousadia de trazer novamente o projeto aqui, para a Casa, para que, de fato, a gente possa fazer o aperfeiçoamento que se fez necessário, para que, de fato, a gente possa fazer os acertos que o projeto de lei exige.

E uma das coisas que inclusive eu falei bastante no processo do zoneamento, quando tive a palavra, foi a questão das áreas adjacentes da Roberto Marinho e também das operações urbanas antigas, que são intermináveis. Não é mesmo, Goulart? Nunca terminam. A gente está começando a ver até o Executivo conseguindo fazer um cronograma mais claro disso, de... A gente está conseguindo enxergar, agora, o final dessa operação, mas ainda fica aquela coisa intangível para nós, de saber se, de fato, a gente vai ter condições de estar falando, porque muitas das áreas e os tipos de uso permitidos pelas operações urbanas foram descaracterizados e que... A gente não consegue trazer essa discussão aqui, na lei de zoneamento, o que seria uma grande oportunidade.

Eu comecei a minha fala falando da Roberto Marinho. A gente vê que é uma região pujante, que tem um potencial do comércio. É uma área que é bastante habitada. Ela não é só de uso comercial. Ela tem, também, um fluxo residencial muito grande e que a gente vê subutilizado, porque a gente tem uma operação urbana interminável e a gente não consegue, aqui, na Casa, fazer uma discussão mais longa.

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

fls. 13

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 12 DE 16

E a gente, por exemplo... Eu conversava, mesmo, com o Vereador Rodrigo Goulart. Eu falei, assim: "Eu também tenho esse desejo." Não é mesmo, Goulart? A gente conversou, mas como é que a gente vai fazer isso se a gente tem uma operação urbana e a gente tem um impedimento por lei? Então, foi até a nossa conversa, porque eu apresentei uma série de emendas e disse: "Eu não tenho como acolher essas emendas, porque tem um impedimento por lei." Então, não é uma questão de... Se eu concordo ou não, se os Vereadores vão concordar ou não... Então, vejamos que impasse a gente tem aqui.

Eu vejo, aqui, pelo rosto de vocês, várias pessoas, ali, da região, que têm esse desejo. A gente tem projetos. A gente tem uma série de coisas que a gente está buscando. A Roberto Marinho, ela já foi transformada. Quem passa lá já vê o progresso. Então, assim, é um trabalho conjunto da Subprefeitura de Santo Amaro com a Secretaria de Governo, que, principalmente... A área de projetos estratégicos, com o Governo do Estado... O nosso Vice-Governador tem se envolvido pessoalmente nessas questões.

No entanto, a gente esbarra na burocracia e é um momento de a gente rediscutir. Eu gosto muito de uma frase: se a lei não está atendendo as pessoas, então essa lei precisa ser mudada". E a gente está na Casa das Leis. E como é que a gente consegue construir um diálogo para que a gente mude essas leis? Façamos novas regras. Não é uma coisa fácil. Não é uma coisa rápida. Não sei se a gente consegue, já, nesse processo de zoneamento, mas é algo que precisa ser trazido aqui, para a Casa, porque a região, ali, da Roberto Marinho, é um dos principais fluxos.

Há cinco, 10 anos, toda a potência econômica da cidade de São Paulo estava concentrada na Avenida Paulista. No entanto, isso veio para a Faria Lima e a gente alcança, ali, até a Berrini, ali. A gente está vendo isso chegar até a Chucrí Zaidan. Então, a gente começa, então, a perceber o potencial que aquela região tem e, só de a gente olhar, que é uma grande emissora, todos os dias. O fundo dela é a própria Roberto Marinho. Então, a gente olha o potencial que aquela região tem, o privilégio que a gente tem, de poder estar repensando, por meio desse impasse da operação urbana. De fazer essa rediscussão.

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 13 DE 16

Então, eu apresentei uma frente parlamentar pautando isso: exatamente o fim das operações urbanas, porque a gente sabe que o apelo que todos os munícipes têm trazido para nós; O próprio Prefeito, ele encaminhou para esta Casa o PL 400, pedindo o encerramento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, e ele é essencial para a gente começar, então, a pautar um novo olhar para aquela região.

Então, eu sonho de passar por aquela Avenida Roberto Marinho e ver ônibus transitando. E não no meio do bairro. Você entra ali, na Joaquim Nabuco, e ela fica totalmente comprometida. O trânsito, o fluxo do bairro. Por quê? Porque os ônibus têm que passar, porque tem uma proibição, de que os ônibus não podem trafegar na Roberto Marinho.

Então, são tantas questões. O impacto é tão grande na região, que só quem mora e passa... E eu acho que não é nem só quem mora, porque todo mundo, pelo menos uma vez na vida, que mora em São Paulo e que faz qualquer tipo de viagem, já embarcou no Aeroporto de Congonhas. Não é verdade? Então, obrigatoriamente, majoritariamente, passa pela Roberto Marinho, passando por aquela alça, para pegar, ali, a Washington Luís, e chegando ao Aeroporto de Congonhas.

Então, tem um fluxo muito grande da cidade. Vai além do próprio bairro e do potencial que o próprio bairro pode usufruir. É uma oportunidade única de repensarmos essa região. Encerrar essa operação que já deu. Ninguém aguenta mais aquilo. Desde o momento que começou nunca se conseguiu enxergar o momento em que vai encerrar. Espero de verdade, que possamos conseguir, além do encerramento, que consigamos, também, no processo do zoneamento - se não for possível agora -, repensar também os usos daquela região, para que, de fato, possamos dar voz a toda potência, a toda vivacidade que existe dentro daquela região, principalmente na Avenida Roberto Marinho.

Muito obrigada, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) - Obrigado, Vereadora Janaína.

O Vereador Marlon, tirou algumas dúvidas que nós tínhamos. Acho que a explanação de todos os munícipes e quem também fez uso da palavra. Agradeço muito, Vladimir, pela

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 14 DE 16

presença, pela contribuição.

Gostaria de deixar claro as intenções que nós temos é a mesma que os munícipes já deixaram, tinha esse nosso compromisso. Eu, como relator das pautas do Plano Diretor e do Zoneamento, assim como todos os vereadores ouvimos e temos esse compromisso em buscar a solução para essa área tão, vamos dizer assim, estagnada do lado da nossa região desse desenvolvimento. E vocês sabem do conhecimento que temos desta região.

Inclusive, Vladimir, uma das pautas que temos tratado e possivelmente conste do relatório que eu farei, é da compensação de alguns setores, ou que têm pouco estoque, ou que possam também auxiliar no desenvolvimento, principalmente das Habitações de Interesse Social no setor Jabaquara. Sabemos das dificuldades, tem o mapeamento também das áreas, que eu acho que você vai poder contribuir comigo nesse relatório. As poucas áreas a serem desenvolvidas, tem a necessidade da implantação da Habitação de Interesse Social, mas com alguma dificuldade de encontrar as áreas. Talvez até a PPP da habitação, o próprio Programa Pode Entrar, também através desse desenvolvimento, a venda desses CEPACs possamos ter talvez como uma contrapartida a produção de Habitação de Interesse Social, principalmente no setor Jabaquara, onde sabemos que há a maior necessidade da operação, além do desenvolvimento dessas áreas que não se desenvolveram, mas a produção de Habitação de Interesse Social. Esse é um outro avanço que podemos ter nesse projeto.

Com a palavra, a Vereadora Janaína Lima

A SRA. JANAINA LIMA - Uma das questões que temos conversado bastante com a Cohab e que isso até tem andado, provavelmente o Vladimir já deve estar por dentro, e o próprio governo do Estado, primeiro é dentro ali do perímetro, não na Roberto Marinho, mas procurando endereço para a construção de um *hub*, como tem no Centro de São Paulo o antigo Cratod. O vice-governador Felício Ramuth manifestou publicamente o interesse em fazer a inauguração de um *hub* para atendimento daquela população. Obviamente, que não é o ambiente institucional, mas ontem fizemos uma discussão do plano de governo da reeleição do prefeito, hoje o Prefeito Ricardo Nunes, que está aí fazendo uma construção coletiva com as pessoas do plano de

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 15 DE 16

governo que irá conduzi-lo à reeleição. E, curiosamente, as pessoas - não curiosamente, porque é um desejo latente de todos os moradores da região - levantaram essa questão que V.Exa. trouxe. Precisamos garantir a dignidade daquelas pessoas que estão na rua, tendo como sua casa uma simples cabana nas calçadas da Roberto Marinho. Isso é inadmissível. Até uma senhora, no uso da palavra, falou: calçada não é endereço. Calçada não é moradia.

Precisamos estar fazendo realmente esse olhar social mais apurado.

Vejam, dentro da construção que foi feita na região de Santo Amaro, as pessoas se preocupando exatamente na construção de viabilizar casas e moradias dignas para essas pessoas com uma abordagem social adequada. E muitos até pediram a internação compulsória dessas pessoas. Então, isso é uma discussão maior, porque entra o Judiciário e uma série de questões. Qual é o objetivo de eu estar trazendo essa pauta? De mostrar que isso está movimentando. Está como uma pauta importante na região. Está ali no coração das pessoas que estão preocupadas com o futuro. Obviamente, que tem uma série de comunidades ali que cercam a Roberto Marinho. Acreditem ou não, tem comunidade até em palafita, que é inadmissível. Precisa, sim, ter um olhar todo especial e temos trabalhado nisso. E a Cohab, inclusive, tem feito vários projetos que estão em andamento para fazer intervenções efetivas, e que, obviamente, podem ser casadas com as recomendações do Relator Rodrigo Goulart.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) – Com a palavra o Sr. Vladimir Ávila.

O SR. VLADIMIR ÁVILA - Só uma boa notícia em relação a esse assunto: o Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Águas Espreiadas aprovou, numa das últimas reuniões, a utilização da PPP, que é aquele contrato internacional feito com a Cohab, e ele foi aprovado. Então, já se pode utilizar recursos de CEPAC para produzir a Habitação e Interesse Social, via PPP.

Em relação aos terrenos, nós temos vários terrenos desapropriados em fase de...

A SRA. JANAINA LIMA - Mas sabe, Vladimir, qual é o desafio? É eles cumprirem. Isso foi aprovado há anos, mas ainda não foi cumprido. E nunca acaba essa operação. Que bom que estamos discutindo isso. Eu espero que, definitivamente, eles cumpram com tudo que está

REUNIÃO: 20732 DATA: 13/06/2024 FL: 16 DE 16

sendo votado. Porque, realmente, ninguém aguenta mais esperar. Mas, desculpa, porque isso é muito antigo.

O SR. VLADIMIR ÁVILA - A senhora tem toda a razão. Inclusive, uma das questões que discutimos na Prefeitura é o quanto a gente paga de aluguel social. Porque as pessoas são retiradas para fazer as obras, elas são realocadas em aluguel social. E esse aluguel social nunca vira um atendimento definitivo. Não tem virado até hoje.

Mas, assim, estamos fazendo grandes esforços para poder, realmente, cumprir os contratos. Tivemos problemas de contratação. Aquelas quatro grandes empreiteiras, consórcios que estavam fazendo as obras de prolongamento da Avenida Roberto Marinho, e que impactaram demais na produção habitacional. Eles tinham obrigações de construir unidades, construir um túnel, a Via Parque, que fica na parte superior. Quando o prefeito, na época, disse que não mais faria o túnel, eles desistiram, e aí nós ficamos com os contratos congelados, que estão sendo suspensos e agora renegociados com SP Obras. Assim que esses contratos forem refeitos, todas essas habitações, que já tem projeto, já tem uma série de iniciativas feitas, eles começam a ter um andamento maior. Por isso que é oportuno esse momento de revisão aqui, para trazer benefícios que tornem a área de operação atrativa, para que possamos gerar recursos e custear essas obras. Que é o grande desafio, é ter recursos para fazer todas as obras.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Rodrigo Goulart) - Muito obrigado, Vladimir. Agradeço a participação de todos. Com certeza mais uma importante audiência pública ao PL400/24.

E nada mais havendo para ser tratado. Dou por encerrada essa audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitano e Meio Ambiente. Tenham todos uma ótima tarde. Estão encerrados nossos trabalhos.