

gindo com todos os setores da sociedade. Para você fazer a intervenção através da Concessão Urbanística, a própria Lei determina que você deve ter um Projeto Urbanístico, a Lei também exige que você tenha estudos ambientais para essa intervenção. Foi feita uma licitação e venceu o consórcio pelas companhias A&Com, Concretam, Cia. City e Fundação Getúlio Vargas que são as empresas que estão então desenvolvendo o Projeto sob coordenação da Secretaria. Temos por volta de 11.700 habitantes na área para cerca de 20.000 habitantes, temos ali a Sala São Paulo, a Estação Pinacoteca, o Museu da Língua Portuguesa, temos previsto de termos em breve ali o Teatro da Dança, então através da Concessão Urbanística podemos aprimorar o desenvolvimento desse perímetro. Foi feita uma leitura física para entender como é que funciona, em que contexto ela se insere em relação às áreas verdes, o próprio funcionamento desse comércio especializado, essas questões do ambiente construído e dos espaços dele do entorno. A ideia é que você possa ter nesta região usos mistos de forma que você tenha mais pessoas morando na região e com movimentação antes e depois do horário comercial, aquela área onde os veículos estacionam, são ampliadas essas calçadas de forma que você pode aumentar então a arborização. A questão de cultural/entretenimento, uma das intervenções propostas é a criação de um parque junto à Rua Nébias e Barão de Limeira, também de um Boulevard ao longo da Rua Mauá conectando então a Estação da Luz com o futuro Teatro da Dança e todos os equipamentos que existem hoje nesse entorno. A criação de um espaço chamado Praça de Entretenimento. Uma conexão que permite fazer a conexão do Parque da Luz ao Largo do Arouche e depois ligando a República através da Rua Vitória, Pretende-se um prioritário para o pedestre. Identificou-se também a possibilidade de fazer a transformação de áreas privadas, foram consideradas questões de características paisagísticas, arquitetônicas de ambiência de outros imóveis, estamos falando de aproximadamente 28% da área construída dessa região que seria transformada, então muitos desses imóveis estão hoje pouco usados ou são estacionamentos no térreo ou são imóveis térreos ou sobrados, criando nessa região entre a Av. Rio Branco e a Santa Efigênia novas áreas que servem de apoio a esse comércio identificado com muita força que permanece, que está na Santa Efigênia, é uma nova frente que pode apoiar a esses comerciantes. A área que está indicada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo como área das ZEIS falando um pouco dessa premissa que o Projeto traz que é de ter os usos mistos nessa região, entendendo que é uma região localizada na área central, então o que se pretende é que os usos de térreo possam ser trabalhados como eles hoje já existem, possibilitando que quem, os comerciantes que estão hoje na região, ainda que o imóvel que eles estão localizados sofram transformação, eles possam se realocar na área. O uso mais residencial aqui na região da Rua Nébias, da Barão de Limeira, o uso mais voltado a escritórios ao longo das grandes avenidas como a Duque de Caxias, a Rio Branco e próximo aqui do Rua dos Timbiras, o uso residencial, que é um dado da legislação, na região das ZEIS e esses usos de entretenimento junto ali aos espaços culturais já existentes. O setor Timbiras busca se apoiar na questão da Escola Técnica, buscando essa dinâmica dos edifícios existentes e mantidos da própria Av. Ipiranga. A ligação através desse Boulevard que conecta a Estação da Luz até a Sala São Paulo, esse Boulevard proposto ao longo da R. Mauá, Duque de Caxias, então temos hoje essa condição de 2 pistas com várias faixas, a ideia é você poder alargar essas calçadas e ganhar área para circulação de pedestres e de ciclistas, o projeto vai propor uma reconfiguração da circulação de veículos na área, aumentando a circulação para pedestres e ciclistas. O setor da R. Nébias, o setor da Rio Branco, é um setor que se pretende mais verticalizado, a ideia é que o uso seja não residencial, uma visão do que pode ser esse Boulevard, a Estação do Rio Branco, onde a ideia tem trecho central dela ali junto, para que você possa ter uma elevação da pista, de maneira que você pode ter uma circulação confortável dos pedestres de um lado a outro. O setor Triunfo que tem hoje uma concentração menor de moradores, é uma área mais comercial, a ideia, que é uma ZEIS, que possa assim trazer essa verticalização atendendo à questão de colocar os empreendimentos de interesse social, de mercado popular nessa área e colocando-a num contexto de uso misto da edificação, você vai ter o comércio nos térreos permitindo que quem vai residir nesses imóveis possam trabalhar inclusive nessas áreas. Os empreendimentos propostos, imóveis que permanecem, desse espaço institucional, dessa quadra onde você tem a área de convívio e equipamentos públicos, pelo Plano Diretor como essa área de ZEIS, que é uma área que se imagina o projeto eliminar avalia que hoje ele possa receber por volta de 1.900, quase 2.000 novas unidades habitacionais. Da possibilidade de termos por volta de 4.200 novas unidades habitacionais nessa área de ZEIS, a partir dessas aproximadamente 2.000 novas unidades se estima que possam ter aproximadamente 5.000 pessoas residindo especificamente nessa região das ZEIS fora os novos usos residenciais fora das ZEIS. Esse projeto que trazemos é em uma versão preliminar, ele não é o projeto final, Associações de Moradores, Comerciantes da Santa Efigênia, Galeria Osório eles tem nos procurado na Secretaria, temos feito uma série de reuniões, fizemos uma Audiência Pública prevista nesse momento para poder divulgar esse trabalho, há um plano de comunicação, tem uma

coisa paralela porque os Movimentos gostariam de estar contribuindo junto com a Renovação da Luz. **Sr. Pedro** - Acho que aqui no Conselho de Habitação podemos talvez focar mais quais são as garantias que vão ser dadas para as HRS que vão ser feitas nesse perímetro. Quer saber se a concessionária é a que implementa HRS, quais são as garantias para que ela de fato execute as habitações de interesse social ou se isso é repassado para algum outro órgão público responsável ou queria entender. Como se trata de uma concessão que valoriza uma iniciativa de mercado como é que garantimos que as ZEIS e as HRS sejam implementadas de preferência com prioridade porque, sabemos que nas Operações Urbanas HRS sempre é a última coisa a ser resolvida. Quando começa a ser resolvida é porque tem muita pressão do Movimento, da Defensoria Pública. O cálculo que tivemos na época da Marta quando essa ZEIS foi delimitada era de 4.000 unidades. Vocês estão falando em 2.000, daria 150 unidades por quadra, que é pouco adensada. Concordando com o Ricardo que realmente o paradigma da cidade compacta é fundamental para uma cidade sustentável, ainda mais com toda a mobilidade e acessibilidade que essa região vai ter, me parece muito pouco apenas 2.000 unidades habitacionais de interesse social. **Sr. Ricardo** - Na COHAB contratamos uma pessoa só para ajudar os Movimentos a aprovarem projetos em APROV. Na verdade a dificuldade não está na incompetência do Departamento, ao contrário, eu dou graças a Deus de ter um Departamento que conseguiu interpretar e ainda consegue aprovar muitas coisas depois da complexidade que nós estabelecemos na cidade a partir da aprovação do último Plano Diretor e da última Lei do Zonamento. As aprovações se tornaram muito mais complexas, além de aprovar na SEHAB, você precisa aprovar em outros órgãos e isso trouxe uma complexidade e uma morosidade muito grande. Estamos trabalhando para melhorar esse processo, mas isso é uma nova realidade da lei que melhora eventualmente a qualidade mas dificulta um pouco mais a aprovação, o município tem o mesmo interesse que o Movimento que está fazendo esse empreendimento ou que o incorporador que estiver fazendo um empreendimento privado porque ele está satisfazendo uma necessidade das pessoas. Muitos aqui que têm contato, e o reconhecimento, nós temos uma demanda enorme de pessoas que ganham de 6, a 8 salários mínimos, portanto essa também é uma demanda importante para tentarmos atender. Não vamos desprezar, achar que a habitação do mercado popular que foi criada junto com as ZEIS é uma coisa ruim, não, ao contrário, é boa. Sabemos que no município de São Paulo temos uma média muito superior ao do restante do Brasil, nós aplicamos 4% em habitação. É muito mais do que se costuma praticar no Brasil. Se o Governo Federal porventura acrescentar valores, e o CDHU, também vai contribuir com o Renova Centro, vamos ter condições de fazer mais e mais rápido. Qualquer coisa que falemos agora vai ser apenas uma previsão, nós temos ainda todos os elementos para ter essa resposta num grau de confiança razoável mas acreditamos, o nosso interesse não é produzir habitação de mercado. **Sr. Miguel** Nós não estamos apresentando o projeto na forma final, então nós temos todas as respostas porque parte delas, vão ser construídas com a discussão nos diversos grupos que se relacionam com essa área. Queremos ouvir em detalhes quem habita, quem tem negócio, quem é proprietário na área de forma a construir uma solução melhor. Pensando nesse Projeto que não é um Projeto que destrói e reconstrói a área de novo, ele reconhece que a área já tem muita coisa boa, tem muita vitalidade, com 2 eixos comerciais muito importantes. Potencializar a área a partir do que hoje ela já tem de bom é um projeto que vai ocorrer ao longo dos anos. Imaginamos que para ele estar todo implementado levará 10 anos ou um pouco mais. A proposta desse projeto foi dentro de todas as restrições construir o máximo de habitação possível naquelas quadras. A ideia da concessão é justamente jogar a maior quantidade de investimentos para o concessionário não é o Poder Público que faz edifícios para atividades comerciais e sim um privado que é mais adequado. Nós queremos que o privado dê a maior contrapartida possível para poder financiar os investimentos em infra-estrutura, financiar os investimentos em habitação no maior nível possível. Por isso que dentro desse projeto tem um estudo de viabilidade econômica/financeira para dizer o máximo que podemos pedir para o concessionário e, como vai ser um processo competitivo, de licitação, quem oferecer mais contrapartida é quem vai levar. **Sr. Luiz Kohara** - Quanto a Cracolândia, tem uma desvalorização imobiliária e as pessoas começam a sentir um estigma muito negativo. Acho que tem que ser reatualizada porque dessa forma, com certeza tem uma desvalorização do terreno e quando for fazer a habitação de interesse social e quando tiver a valorização, vai ser impossível fazer HRS. Mesmo com toda a boa intenção que o Secretário Ricardo está colocando, essa grande discussão é importante porque teve uma desvalorização. Vai ter uma valorização de 10 vezes a terra e como vamos viabilizar nessa situação de valorização? Em relação à Audiência Pública, se vai ter mais alguma, 2 foram previstas porém não ocorreram, teve manifestações, não houve um diálogo, também é importante que tenha mais debates com a área de habitação popular, porque esse é um grande desafio e nossa responsabilidade. **Sr. Kazuo** - Qualquer concessão pública pressupõe a oferta de um serviço público por uma empresa concessionária. No caso da concessão urbanística, qual é o

Franqueamos a palavra para todos que se inscreveram e alguns quiseram usar a palavra e outros não quiseram. A ideia da concessão urbanística seguiu exatamente a definição da concessão urbanística no Plano Diretor. O serviço é transformar uma área da cidade que hoje não cumpre a sua função social na sua plenitude numa área que cumpre a sua função social com a habitação de interesse social sim. Como vamos garantir que o HRS realmente seja construído, nós estamos trabalhando nisso, criando, exatamente como o Kazuo falou, mecanismos inovadores para garantir não só o acesso aos usos e acesso e a permanência da população de baixa renda. Estamos sim, fazendo habitações de interesse social nas Operações Urbanas e a nova proposta que estamos querendo desenhar para a Água Branca com a participação da interlocução, é garantir que se tenha uma porcentagem adequada de habitações de interesse social por mecanismos que incentivem isso. Um dos elementos para garantir que efetivamente tenhamos nesse HRS é vir aqui no Conselho, é abrir o diálogo com todos que estão morando na área, HRS ser disponibilizado para a população alvo. Sobre a questão das pessoas que estão lá no comércio da Santa Efigênia, no comércio da General Osório, tivemos reuniões com esses grupos, todas as Audiências públicas que foram pedidas foram franqueadas. Estamos dispostos, queremos discutir, aprofundar, o grupo da General Osório teve uma reunião muito interessante conosco. Participaram mais de 100 comerciantes daquela região, vai haver outras Audiências Públicas. Tanto o impacto ambiental como do projeto consolidado está no Plano Diretor desde 2002 e estamos buscando fazer isso da forma mais participativa. Estamos abertos a sugestões. **Sr. Luiz** - A equipe que trabalha no Projeto das ZEIS está aqui sim assistindo. Inclusive, para ouvir todos os comentários e recolher todas essas sugestões. Tivemos reuniões com o Sindicato dos Comerciantes, com os moradores locais. O Posto de atendimento já recebeu uma série de representantes dos Movimentos de Moradia. Temos buscado construir esse diálogo. **Sra. Elisabete** - Lembrem-se que esse é apenas o 1º Debate que o Conselho solicitou e podemos solicitar outros debates quiser, reuniões particulares, inclusive sobre as ZEIS. Nós podemos fazer no âmbito lá dos nossos grupos. **Sra. Cláudia** - Eu não vi do projeto uma preocupação com alguns equipamentos urbanos sociais, tais como, escola, posto de saúde, creche, viabilidade melhor para transportes sendo que entretenimento no Centro existe porém, os mais necessários e básicos eu não vi. Gostaria de solicitar essa prioridade também no Projeto e outra preocupação é com os espaços públicos abertos, por exemplo, Parque do Mirapuera. Saber se já existe esse espaço para que pudéssemos discutir especificamente a questão da moradia com os Movimentos. **Sr. Benedito** - Eu queria solicitar uma outra reunião só para discutirmos o Nova Luz que é extremamente importante. **Sra. Elisabete** - Solicitação anotada. **Sr. Miguel** - Nós apresentamos como sugestão duas novas áreas públicas, um parque novo que não existia, parque de vizinhança e uma praça, nela estão previstas, biblioteca, creche, escola, Posto de Saúde, ou seja os equipamentos sociais são também nessa preocupação, previstos 7 km de ciclovia. As ZEIS devem ter tanto habitações mas também os serviços sociais que complementam as habitações. **Sr. Ricardo** - O concórcio que está fazendo o projeto, tem 4 empresas, 3 delas brasileiras e uma internacional. Essa empresa já tem experiência de ter feito projetos semelhantes em outras cidades do mundo tendo todos os projetos consagrados e bem sucedidos. **Sr. Miguel** - Você me colocar à disposição quantas vezes o Conselho entender que a nossa presença é bem vinda para esclarecer, discutir e propiciar o debate. **Sra. Elisabete** - Temos a solicitação de Voto 26/2011. Vamos falar de cerca de 30.000 unidades habitacionais que há mais de 20 anos não conseguem ser comercializadas. **Sra. Angela** - O PROVER e PROCRAV seriam repassados para comercialização e agora cada um dos empreendimentos é repassado para o Fundo Municipal através de uma legislação específica. Dessas 2.500 unidades a HABI está com 5.000 unidades com o projeto de lei já pronto para ser proposto para aprovação. Estamos falando de um universo, de mais de 30.000 unidades que vieram para o Fundo ou que virão, 9.000 delas já estão no Fundo desde o final de 2004 e ainda não foram comercializadas. Vou pedir para a Nancy que participa desse Grupo de Trabalho por conta do pedido feito por Movimentos. Com a interlocução que eles fazem frequentemente com HABI o estudo que o Grupo de Trabalho fez foi, que se pode alterar essas regras de comercialização para esses empreendimentos específicos sem onerar mais o Fundo, mantendo um retorno mais ou menos equivalente. A proposta é de ter um retorno para o FMH exatamente de 20 salários mínimos, que hoje correspondem a R\$10.900,00, reduz muito o prazo de financiamento, ao invés de 300, passa a ser 120 meses. Nessa situação conseguimos uma prestação máxima de R\$105,00, tem correção monetária, e se a inflação continuar baixa, o aumento de um ano para o outro vai continuar baixinho. Com uma prestação de R\$220,00 as famílias não têm condições de arcar vamos estar trabalhando com essas famílias com uma prestação, um valor de retribuição mensal que cabe no bolso delas, garantindo o que elas não têm enquanto não comercializarem, que é o seguro por danos físicos do imóvel que está incluído e no caso de morte ou invalidez permanentemente um seguro e a quitação do saldo devedor. **Sr. Nancy** - Falamos bastante de futuro mas temos no passado dívidas com as famílias. Nós compramos

porque tenho a impressão de que essa Resolução melhora e muito a Resolução 37. Nancy, estou aplaudindo a proposta mas também querendo enquadrar os mutirões, porque é muito injusto. Eu não fiz casa de Mutirão, e vou pagar R\$10.900,00 e o outro que construiu pagar R\$30.100,00? Todo apoio à proposta, mas incluir a Operação Interligada, construir uma alternativa para os idosos e revogar a Resolução 37. O meu apoio a Resolução 26. **Sra. Elisabete** - A sociedade é diferente quando recebe subsídios, temos que observar isso. **Sra. Izilda** - Os projetos de mutirões quando eles foram feitos, para essa população de baixíssima renda e com recursos do FUNAPS então, se não contemplam. A redação está meio equivocada porque todos os mutirões têm os seus primeiros contratos firmados com FUNAPS. Quero saber qual é o critério para esse benefício. Nessa Resolução está muito claro que são os empreendimentos construídos com recursos do FUNAPS. Fiquem felizes, é um valor que podemos fazer o cálculo de sobriedade dos nossos idosos e eles vão poder pagar seu financiamento sem ter que assinar nenhuma locação num imóvel que eles construíram, que eles lutaram, que eles fizeram e é claro, melhorou a vida deles mas melhorou muito esses empreendimentos porque eles cuidam até hoje. Então não é mérito nenhum eles pagarem esse valor de R\$10.000,00 porque já contribuíram muito. Essa proposta entendemos que é justa e razoável. **Sr. Abelardo** - Sou favorável ao encaminhamento do voto e quero destacar 3 pontos. O 1º é o retorno dessas capitais ao Fundo é indispensável para que o Fundo promova a sua atividade de novas unidades, porém se aquele que está recebendo o benefício realmente é o merecedor do benefício, ou seja, se é o ocupante primitivo? Quanto a questão da capacidade de pagamento, não é justo que se dê um subsídio integral para uma família que não precisa, se a capacidade da família é de pagar R\$10.000,00 que se dê o subsídio para que ela pague apenas 10. Agora se ela puder pagar mais que 10, ela precisa contribuir com mais. **Sra. Fátima** - Estou aqui acompanhando os idosos do Jardim Celeste, que não assinaram contrato no ano passado pois não foram contemplados pela Resolução 37 porque o valor do seguro era muito alto. Quero saber se realmente vai contemplar os idosos aqui não só do Jardim Celeste mas de todos os conjuntos habitacionais por mutirão. **Sra. Olga** - Sou moradora do mutirão do Jardim Celeste, e nós não temos condição de pagar o que vocês querem. Queremos que todos os idosos entrem nessa Resolução. Nós idosos somos lentos, caminhamos devagar, nós sabemos quanto tempo de vida temos mas temos dignidade, não queremos nada de outros, queremos pagar, e se essa casa me fosse dada, se graças a tivesse construído, se fosse uma empreiteira ou um construtora que tivesse construído e me dessem o direito de uso, eu aceitaria, mas acontece que eu ajudei a construir a minha casa como todos esses idosos que estão aqui, queremos pagar R\$10.900,00 porque seria absurdo, aqueles que vão para o prédio vão pagar R\$10.900,00 e nós que carregamos latas de água na cabeça, tijolo, fizemos concreto e tudo, temos que pagar mais. **Sra. Elisabete** - Entendo que tanto a D. Olga quanto a Izilda reforçam a proposta do Dito dessa revisão em relação aos idosos, para elas já irem arrumando a proposta da questão dos idosos. **Sra. Luzinete** - Nós votamos e aprovamos a Resolução tal como ela está, entendendo que ela já incluí os Movimentos, já incluí os Mutirões. **Sra. Angela** - Quero deixar bem claro que estamos falando de empreendimentos do FUNAPS, que inclui sim aqueles que são Operações Interligadas e empreendimentos que não tiveram aporte de recursos do Fundo Municipal de Habitação diretamente. São aqueles empreendimentos que foram executados com recursos do extinto FUNAPS, vinculados ou não a Operações Interligadas. Com essa redução do prazo, todos os idosos que tenham até 70 anos vão poder assinar o seu compromisso de compra e venda. A aplicação de seguro, por morte, invalidez permanente, só cobre até 80 anos, então quem tiver mais de 70, vai ter que reduzir um pouquinho. Essa é uma Legislação Federal de seguro, como a Izilda disse, eu acho que 99% dos casos vão estar resolvidos. Estamos considerando sim o FUNAPS da Operação Interligada, eles foram incluídos nesse estudo, nessa amostra que fizemos e os idosos, pelo próprio prazo, eles já estão contemplados, então todo mundo que tiver até 70 anos, vai conseguir fazer o financiamento nesse prazo de 120 meses, sem problemas. **Sr. Benedito** - Não temos dúvidas em relação a essa proposta, e se essa proposta revoga ou não a Resolução 37, todos esses mutirões antes de 2001 são do antigo FUNAPS, no nosso entendimento é que essa Resolução, se você está tratando dos empreendimentos do FUNAPS, os mutirões estão nos empreendimentos do FUNAPS, então ela revoga os termos da Resolução 37 só dentro daquele tempo que faltava para completar 80 anos, significa dizer que a D. Olga que tem 74 anos já pagou a prestação por 6 anos, esse foi o acordo que fizemos e aprovamos no GT e não está sendo apresentado. Resolverse hoje esse problema Angela ou voltar para a mesa logo no começo da semana que vem para fechar e arrumar uma solução. Considerando que essa proposta resolve todos os problemas, Nancy, se foi você que criou toda a proposta, parabéns, ela resolve os problemas das Operações Interligadas, do FUNAPS e dos Mutirões, nesse sentido eu entendo que a Resolução 37 está revogada em favor dessa proposta. A Resolução 37 estava boa para nós, os Movimentos, se nós tivéssemos assinado todos os contratos de mutirões no ano que nós aprovamos a proposta, que era na faixa de 27.000,00. Como ela tem um inde-