

TRANSCRIÇÃO DA 21ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA, REALIZADA DIA 24 DE ABRIL DE 2012

Aos vinte e quatro de abril de dois mil e doze, às 15:00 horas, no Auditório situado na Rua São Bento, 405, Centro, no 18º Andar do Edifício Martinelli (Sala 182) da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU nesta Capital, realizou-se a 21ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana –CMPU, sob a presidência do Dr. Miguel Luiz Bucalem, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Presidente do CMPU, contando com a presença dos membros relacionados no final desta transcrição. Foram discutidos os itens constantes da pauta:

- Atualização – Operação Urbana Consorciada Água Branca.
- Atualização – Projeto Nova Luz
- Outros Assuntos.

Miguel Luiz Bucalem

Secretario Municipal de Desenvolvimento Urbano

(00:00:01): Boa tarde a todos, gostaria de dar início a vigésima primeira reunião ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana, nós aguardamos essa meia hora porque gostaríamos de ter quorum, mas como não há quorum, mas há muitas presenças, mas não há quorum nós podemos começar.

Nós temos dois itens já nominados na pauta e o objetivo é apresentar ao Conselho Municipal de Política Urbana, os desenvolvimentos em andamento no âmbito da Secretaria e da São Paulo Urbanismo. Um deles refere-se à atualização da Operação Urbana Consorciada Água Branca e o segundo, ao projeto Nova Luz que está em licenciamento, nós queremos mostrar o projeto que está em licenciamento. Eu vou convidar então o arquiteto Vládir Bartalini, da São Paulo Urbanismo, para fazer a primeira apresentação sobre a Operação Urbana Água Branca e depois ele acabando, lógico, nós damos a oportunidade de falar um pouquinho sobre o tema. Então Vládir, por favor.

Vládir Bartalini (00:01:17): Boa tarde a todos eu vou fazer uma apresentação, ela não é muito longa, vai ser mais ilustrativa, pra a gente para ter uma noção sobre o que é essa proposta de revisão da Operação Urbana Água Branca. Bom, existe uma lei em vigor da Operação Urbana Água Branca, ela é de 1995, anterior ao Estatuto da Cidade e anterior ao Planejamento Estratégico e a área de abrangência dessa operação urbana de hoje é de 505 hectares. Na proposta de revisão esta área é mantida, os mesmos limites da atual lei vão ser mantidos. E qual era o objetivo de fazer essa atualização ? é a adequação à legislação federal-municipal, com isso exigindo a gestão compartilhada entre sociedade civil e prefeitura, instituindo o CEPAC, vinculando com isso, que já está previamente definido e que vai ser implementado, definir novos estoques que estão divididos da seguinte forma: 1.850.000m² no máximo de 1.050.000 m² do uso residencial e 800.000m² para usos não residenciais. O adensamento que se pretende ter é da ordem de 160 habitantes por hectare e atualmente a região tem 20 a 25 habitantes por hectare, que é uma densidade bastante baixa. Foi feito um estudo de capacidade de suporte de infraestrutura que colocou algumas condições para que essa região fosse feita. Foi realizado um estudo de impacto ambiental e foi emitida a licença ambiental previa da Operação Urbana que é essa, Secretaria do Verde nº 2, 2012, foi expedida recentemente. No plano de investimento da Operação Urbana Consorciada Água Branca se pretende é que no mínimo 15% do total que for arrecadado seja destinado à habitação de rede social de que forma, e na realização de programas, projetos e obras, na implementação de

áreas verdes, equipamentos públicos, para suportar o adensamento, aumento do sistema viário, incluindo as ciclovias, ciclo faixas, ciclo rotas, melhoria de passeios de pedestres, investimento no sistema de transporte coletivo, drenagem e o atendimento às exigências da Licença Ambiental Prévia. A área de abrangência é essa, *(som inaudível 00:03:57)* nós temos aqui uma ferrovia, duas vezes cortam essa região da Operação Urbana, por esse motivo tem essa divisão dos setores ao norte da ferrovia e ao sul da ferrovia, enquanto o setor ao sul da ferrovia já tem um adensamento razoável os setores ao norte ainda não tem. Por esse motivo a maior parte deste estoque está destinada a essa porção norte da ferrovia. A área de abrangência foi dividida em nove setores, do setor A ao setor I, também tem o estoques máximos de uso residencial e não residencial por setor, também estão definidos. Bom, essa operação urbana, não só essa, como as novas operações urbanas que serão concebidas, ela está baseada na utilização mais intensiva do transporte coletivo de média e alta capacidade, ou seja, essa operação urbana não tem intervenções viárias no sistema estrutural, ela tem melhorias viárias visando a melhoria da mobilidade interna e deslocamentos não motorizados. A idéia é que as pessoas dentro a área da operação urbana tenham uma maior facilidade de chegar às estações existentes e às estações que estão previstas. Esse é um critério da operação urbana. Quanto ao adensamento populacional com a diversificação de tipologias, quer dizer, se pretende ter uma área somente com adensamento construtivo, mas também um adensamento populacional para que as pessoas possam utilizar principalmente do sistema de transporte que já é oferecido ali que vai ser implementado. Com a diversificação das tipologias, elas se tornam mais acessíveis pra uma faixa de renda... pra outras faixas de renda, a idéia é ampliar o leque de oferta de produtos imobiliários dos serviços num aspecto mais amplo. *(som inaudível 00:06:10 – 00:06:15)* com a valorização de ruas e o aumento de áreas públicas, como eu falei, baseada no deslocamento motorizado vai precisar de um sistema de ruas de passeios que seja valorizado, que seja atrativo, um aumento das áreas públicas verde, um incremento razoável de áreas verdes, e um aumento da arborização, tanto da arborização viária, quanto na arborização nas áreas públicas verdes, quanto no aumento da taxa de permeabilidade interna, tudo deve provocar um aumento da arborização. Bem, quanto ao transporte coletivo, onde foram embasadas as ações. Na formação dos sistemas de vias locais coletivos, nessa região da Operação Urbana Água Branca, principalmente na porção ao norte da ferrovia que é formada por parques de grandes dimensões, existe uma dificuldade bastante grande de locomoção nessa porção. É uma área que até alguns anos atrás era industrial e se caracteriza por esse tipo de conformação. Existe uma preocupação de dimensionamento de participação dos passeios públicos, e de investimentos em transportes de média e alta capacidade, já existem ferrovias operadas pela CPTM e pelo Metrô, a linha vermelha, e temos um corredor de ônibus ao longo da Marquês de São Vicente e temos uma faixa exclusiva de ônibus ao longo da Francisco Matarazzo, esse sistema poderá ser incrementado. Com relação ao adensamento populacional, nos temos tipologias *(som inaudível 00:08:02)* que chamamos de tipologias incentivadas, quem construir esse tipo de unidade habitacional, tem alguns incentivos na lei da operação urbana com áreas de circulação não computáveis, por exemplo. É proposta também uma divisão de estoques por tipologia habitacional e incentivo à implantação de comércio local. Juntando isto tudo, o que se pretende: uma melhoria dos passeios, um incentivo do comércio local fazendo com que as ruas, os passeios públicos sejam um espaço mais dinâmicos e mais animados. Com relação ao desenho urbano o que se pretende é a dinamização dos passeios, o que altera a oferta de áreas públicas de lazer com o aumento da permeabilidade e uma limitação da escavação dos subsolos. O que se pretende ali... ali é uma região de várzea, com níveis de água bastante altos, então se

pretende limitar a escavação do uso do solo como contrapartida um aumento da taxa de ocupação até 70% deste que os 30% restantes permaneçam permeáveis.

As novas operações urbanas especificamente a própria Água Branca, a Lapa-Brás, a Mooca- Vila Carioca estão em fase de elaboração, todas elas são baseadas na utilização de transporte coletivo. Essa mancha cinza que a gente vê é o conjunto das operações urbanas Lapa-Brás, essa porção aqui, e Mooca-Vila Carioca, são duas operações urbanas ao longo do sistema de transporte ferroviário. Aqui tem um destaque na área de operação Urbana Água Branca dá pra ver que ela é parte desse sistema de Operações Urbanas. O que nós temos de horizonte mais próximo é a implantação linha 6-laranja, que tangencia a operação Água Branca e vai cortar também a área da Operação Mooca-Vila Carioca. Existem planos ainda para o projeto da linha Pari - São Miguel. Aqui nós vemos o sistema da CPTM e o Metrô, em azul. E aqui uma visão da inserção dessas operações urbanas no sistema de transportes coletivos de alta capacidade. As 3 operações urbanas, e Água Branca inclusive estavam baseadas nessa melhoria nesse implemento no sistema de transporte. A diversificação das tipologias. Nós temos basicamente, com relação ao uso residencial quatro tipologias. Uma que estamos chamando de empreendimentos habitacionais de interesse social, que são as HIS, 15% do total arrecadado pode ser utilizado ali. Uma outra tipologia vai de 45 a 50m² de área privativa, esses números estão sendo ajustados ainda, não estão definidos. Uma outra tipologia de 50 e 60m², e uma quarta tipologia que nós chamamos de tipologia B. O que se pretende é que os estoques sejam distribuídos de forma a incentivar essas tipologias que a gente chama de padrão médio, de renda média, de 45 a 60 m². Então a maior parte do estoque residencial estaria destinado a essas tipologias, inclusive o estudo de capacidades de suporte indicou que dessas tipologias que são mais voltadas a renda média, se o adensamento se desse com base nessas tipologias o impacto sobre o sistema viário seria menor. A gente trabalhou com essa premissa de está trabalhando com a perspectiva de ter estoques diferenciados por tipologia.

Bem, pra HIS, as obrigações conforme a legislação em vigor, o próprio PDE de zoneamento já classificam a habitação de interesse social em termos de área, número de sanitários, de vagas e etc, alguns incentivos estão sendo propostos como comércio em local não computável, no térreo, e também na área edificada, de circulação, não computável. Para dar um pouco de mais liberdade e flexibilidade nos projetos de habitação de interesse social. Essas habitações, elas podem ser construídas dentro da área da Operação Urbana, dentro da própria operação urbana, que é essa área aqui. Então são novas unidades e elas também podem ser construídas na área de influência direta com a operação urbana, que é essa linha pontilhada em vermelho abrangendo aqui uma parte da zona norte, além da margem do Tietê, e mais ao sul da área das operações urbanas. Então nós temos várias modalidades de HIS: Construção de unidades novas pode ser urbanização em favelas dentro e fora da área de abrangência da Operação Urbana e pelo número de unidades calculado a um montante de recursos. Quanto mais recursos arrecadados mais se investe em habitação, num raio de 500 metros (*som inaudível 00:13:42- 00:13:44*). As tipologias que nós denominamos de H1 e H2 correspondem àquelas de mais ou menos 45, 50m² até 60m² e elas devem ter um limite de área compatível, porque isto tudo? – um limite de número de sanitários e número de vagas. - O que está se pretendendo com isso, é formatar um produto que seja mais acessível ao número maior de pessoas. A gente está tentando caracterizar essas tipologias, de modo que sejam produtos mais econômicos mais enxutos, por conta disso sejam mais acessíveis. Os incentivos também começam pelo local não computável no térreo e área de circulação não computável. O plano urbanístico ele busca qualificar, organizar essa área que vai ser transformada através da lei (*som inaudível 00:14:44*) na implantação de espaços públicos, ela localizou o adensamento na

medida em que a cada setor nós temos estoques máximos definidos e localiza esse mix de uso tendo alguns eixos dando ênfase ao comércio local. O comércio local, eu diria aquele de uso mais cotidiano está diretamente associado aos passeios públicos. Você tem a calçada e o comércio está logo ali do lado. Essa nova divisão da área da Operação Urbana, a gente tem na porção ao norte da ferrovia, dá pra perceber, um incremento bastante grande no viário local e no viário coletor, de modo a configurar uma rede e facilitar os deslocamentos tanto no sentido norte-sul, quanto no sentido leste-oeste pra quem está nesta porção da Operação Urbana. As áreas em verde é um projeto urbanístico que define as novas áreas verdes públicas, que vão ser implementadas, e os quadradinhos vermelhos são polos de equipamentos públicos. Nós já localizamos áreas ou que são públicas ou que devem vir a ser públicas por conta de parcelamento de glebas, e já começamos a localizar esses núcleos de equipamentos públicos, sejam de saúde, educação, cultura e lazer. Ao longo dos eixos que nós vamos ver na seqüência, se pretende que a gente tenha percursos claros, uso misto com movimento e dinamismo, com mais relação com a zona norte, essa ligação não necessariamente por veículos, mas principalmente por pedestres e ciclistas. É uma forma de aproximar a área da Operação Água Branca daquela porção imediatamente ao norte da marginal Tietê. Esses eixos são pontuados por equipamentos que podem ser parques, áreas verdes ou equipamentos funcionais e elementos visuais, e a ideia é que se gerem movimentos nessas travessias e sensação de segurança. Então isto é uma previsão mais geral do plano aqui poderemos ver os eixos, um dos eixos de adensamento, aqui uma indicação de transposição sobre o Tietê para de ciclistas e pedestres. Aqui nós temos um outro eixo configurado, aqui mais um e aqui mais um. A ideia é que a maior parte do estoque de áreas para construção se concentre ao longo desses eixos conformando esses eixos tanto do ponto de vista funcional quanto do ponto de vista paisagístico, que eles marquem essa paisagem. Da pra ver aproximadamente a localização das zonas de áreas verdes e algumas regras mais específicas também pra ocupação dessa frente porque até é uma área de proteção permanente, pra valorizar a paisagem. Aqui uma outra vista do outro lado só para chamar a atenção pra esse eixo que está se propondo conformar que é um eixo que é uma rua, mas que ela sai praticamente da estação Barra Funda e chega até a futura estação Água Branca da linha 6 (laranja), então a ideia desse arco seja um arco estruturador como se fosse a rua principal desse novo bairro, que se concentre usos aí diversificados residenciais e não residenciais, calçadas bastante generosas e um comércio local ativo pra que esse arco tenha dinamismo tenha vida, esta é uma perspectiva de como seria este eixo uma rua bastante larga bastante arborizada com passeios generosos em alguns momentos esses passeios se alargam ainda mais e formam pequenas áreas pequenas praças e o comércio sendo voltado pra a rua. O que está se pensando em termo de conformação aqui é que a gente tenha um volume inferior ou pouco mais baixo... que faça um contato direto com a rua e as edificações mais altas um pouquinho mais acentuadas, que seriam os prédios de escritórios e prédios residenciais, a ideia é que a rua ganhe importância.

?(00:19:36): Posso fazer uma perguntinha? Como que fica a história do enterramento.

Vladir Bartalini (00:19:44): ...Exatamente agora, então o que nós estamos procurando fazer... é a primeira etapa da Operação Urbana Lapa-Brás que prevê o rebaixamento do sistema metro ferroviário. Como não existe ainda esse projeto de rebaixamento, o projeto Operação Urbana Lapa-Brás deve começar a ser feito a partir das próximas semanas, o que nós fizemos foi buscar compatibilizar todas as diretrizes da Operação Urbana, seja de sistema viário, seja de aberturas visuais compatibilizados ao rebaixamento da ferrovia, então o que a gente vê aqui isso faz parte da ilustração

mas por essa faixa aqui onde passa a ferrovia atualmente, quando essa ferrovia for rebaixada todo o sistema viário que tá posicionado da forma a se conectar imediatamente se conectar, e a mesma coisa com relação aos eixos visuais. Um eixo visual sai da casa das caldeiras que vai em direção ao norte quando essas ferrovias estiverem rebaixadas esse eixo aqui que é um eixo visual, ele vai se um eixo que pode ser percorrido, de fato, ele não vai mais existir a barreira da ferrovia. Então a Operação Urbana tem passado por uma primeira etapa e a Operação Urbana Lapa-Brás deve incorporar todas as diretrizes da Operação Urbana Água Branca, elas foram pensadas para serem compatíveis. A gente está tentando aqui abrir uma ilustração com os parques lineares que se propõem dessa Operação Urbana ela tem alguns córregos que são mais ou menos perpendiculares ao Tietê que cortam essa região. Pelo menos dois deles estão destamponados ainda e o que se pretende é que eles permaneçam destamponados, que sejam objeto de um projeto ao longo das margens pra que eles venham a serem de fato parques lineares. A ideia é que eles sejam áreas inundáveis, como dá pra ver aqui nessa imagem de baixo numa situação sem chuva a água, o bueiro, o córrego seria de serviço normal. Na eventualidade de uma chuva mais forte, essa água teria espaço para extravasar para essas bordas aqui, ajudando inclusive no sistema de drenagem. Esse é um dos eixos que eu tinha falado, houve uma preocupação também aqui de fazer junto desses eixos dessas áreas verdes houvesse um maior adensamento exatamente para que essas áreas verdes fossem áreas verdes bem movimentadas e bastante utilizadas, então o que a gente tentou mostrar que essa é uma área verde, mas os seus contornos eles são ocupados por uso residenciais e não residenciais que garantem a segurança e a vitalidade desse parque. No exemplo que eu tinha dado do eixo da Casa das Caldeiras já nesta ilustração sem a ferrovia, passa a ser um eixo visual e de penetração de fato. Mais umas ilustrações. Aqui um (inaudível) sistemático mostra que tipo de preocupação a gente está tendo na elaboração do projeto de lei com relação principalmente a permeabilidade do solo e ao dinamismo dos passeios, aqui um lote, um terreno hipotético. O comércio local é quem faria contato com os passeios, isso como disse garantiria esse dinamismo, essa sensação de segurança nos passeios. As áreas de estacionamento, a maior parte delas estaria no sobressolo, não fariam esse contato direto com o passeio, elas estão atrás dessas áreas de estacionamento exatamente pra que a gente não tenha aquelas calçadas que a gente está vendo por aí, onde existe um grande paredão de estacionamento e a calçada fica uma área monótona sem guia etc. Os estacionamentos estariam atrás dessa primeira linha de comércio, aí enfim, tem as construções, o que se relaciona com a rua então são: comércio local e as áreas permeáveis que estão sendo aumentadas, na realidade estão sendo dobradas, hoje a taxa de permeabilidade de 15% está se propondo uma taxa de 30% que esteja concentrada em grandes porções de lotes para que ela não fique pulverizadas no restante se concentram em algumas partes, essas áreas além da permeabilidade elas são áreas de plantio de vegetação, então elas aumentam a vegetação dentro dos lotes também, então a relação que esses empreendimentos tem com o que se pretende que seja uma relação de dinamismo através de comércio e passa a ser fisicamente qualificada através dessas áreas permeáveis internas, ali nas áreas de arborização. Basicamente a apresentação é essa, se tiverem dúvidas, questões...

Dr. Miguel Bucalem (00:25:46) Eu queria então agradecer o arquiteto Vládir, parabenizar pelo trabalho, que é um trabalho que vem ao longo dos anos, um amadurecimento das questões da Água Branca, nós temos a equipe muito envolvida e queria nesse momento abrir pra perguntas e abrir os títulos, o ideal seria falar no microfone para que nos pudéssemos expor, eu queria convidar a mesa o Secretário da Habitação. O Secretário Ricardo é o Vice-presidente.

José Roberto Garcia (00:26:36): Meu nome é José Garcia sou da Norte 2, eu gostaria de saber 03 pontos, primeiro, qual o cronograma de conclusão desse plano urbanístico que está sendo feito, outra a segunda questão é quem idealizou esse projeto, esse planejamento e o terceiro qual a origem dos recursos para se implantar esse projeto se é PPP ou outras coisas.

Vladir Bartalini (00:27:02): O plano urbanístico propriamente dito está praticamente finalizado e estamos trabalhando agora na elaboração do Projeto de Lei que vai ser encaminhado à Câmara, nos próximos 45 dias esse projeto será encaminhado à Câmara. Com relação a quem elaborou o plano urbanístico ele foi elaborado internamente por técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, da São Paulo Urbanismo, então ele foi desenvolvido internamente, e os recursos para implantação desses melhoramentos são os recursos que a própria Operação Urbana deve gerar com a venda de CEPACs. Aprovada a nova Lei, ou seja, de CEPACs, e na sequência que se faça os leilões de CEPACs, o dinheiro arrecadado nesses leilões é utilizado nessas intervenções e quem passa, quem define aonde esse dinheiro vai ser utilizado é a metodologia de gestão compartilhada, que vai ser definido agora na nova lei.

Dr. Miguel Bucalem (00:28:10): Sim, Por favor.

Edivaldo Godoy Sabae (00:28:13): Parece até uma piada mas o nosso amigo não mencionou a Barra Funda uma única vez e a Operação Água Branca tá toda ela na Barra Funda. Logo mais a Água Branca engoliu isso aí. O Wal Mart quando veio para a Barra Funda depois (*som inaudível 00:28:30*) parece que é uma coisa de propósito, eu sei que não é, porém nesta questão sobre, Edvaldo Godoy Presidente da Associação da Barra Funda, é um prazer estar aqui com todos discutindo um assunto tão interessante como esse.

É de interesse nosso esse projeto, porém nós gostaríamos que a comunidade da Barra Funda pudesse participar mais diretamente, porque nós somos o mais interessados. Além daqueles que virão morar ali e irão utilizar àquela região, porquê? O Senhor falou da proximidade com a zona norte e a proximidade com a Barra Funda? Existiu já há 150 anos, existe uma comunidade ali e essa comunidade está sendo de certa forma deixada de lado, por quê? Nós pedimos na discussão da Operação Água Branca que era uma Operação antiga onde falava da parceria da participação da comunidade, nós conseguimos juntar ela, mas mesmo assim a gente não vê nada com relação a nós quanto se fala na ou esse empreendimento mesmo que está sendo lançado recente lá: Nova Perdizes, Nova Pompéia tudo é novo mais num bairro velho já com problemas antigos. São sérios problemas lá de alagamentos, de enchentes, problemas de trânsito. Então as pessoas que vão vir se for vir nesse jeito que está a Barra Funda vai viver dentro d'água, como nós vivemos lá. Você sabe como é o solo ali, na beira do brejo. Então é muito bonito, essa operação em si, nós queremos que ela venha, mas nós queremos também participar mais diretamente, que nós não sejamos meros atores, nós vemos tudo acontecer ali na Barra Funda mas é Água Branca tudo na Barra Funda mas é Nova Pompéia, Nova Perdizes. Então eu gostaria de pedir aos Senhores que estão na frente desta questão da operação, que pudesse nos colocar mais diretamente. Eu ia fazer uma série de perguntas, porém nosso amigo já fez parte dessas perguntas então já foram respondidas, mas o que eu gostaria então em nome da minha comunidade é justamente isso, o pessoal tem falado comigo: mas essa Operação! Nós somos um bairro onde temos muitas casas que são cortiços. A Barra funda é tradicional de cortiços, pessoas que não tem casa própria. Essas pessoas serão contempladas nesses 15%? Eu acredito que nem vai vir esses 15%, porque vai ser um bairro de classe média, classe média alta. A ideia mesmo é está aí, as pessoas tem

vindo ali me perguntar: e nós? Como é que nós vamos ficar? São centenas de pessoas que vem se cadastrar na associação, Bom, não está aberto nada de cadastramento - Mas como se fala-se nisso? - Então o meu pedido aqui hoje é justamente pra isso, porque eu nem fui convidado. Eu estou aqui de gaiato, é um assunto de nosso interesse, porém o Presidente da Associação não foi chamado para pelo menos participar. Então eu gostaria de pedir a vocês eu vou ter que me ausentar, participar mais um pouco, mas eu tenho que sair mais eu vou deixar só este clamor da Barra Funda que é aonde está a Operação Água Branca, porque o nome é bonito. Alí passa o rio Água Branca porém está dentro da Barra Funda, eu agradeço a todos muito obrigado.

Dr. Miguel Bucalem (00:32:18): Obrigado! Então acho que é uma manifestação bastante legítima. De qualquer modo eu ofereço a possibilidade da Associação estar aqui com a equipe técnica pra conhecer detalhes ou colocar questionamentos. Os 15% de HIS, nosso objetivo é propor isso na lei então é uma coisa que estará na lei e efetivamente a Barra Funda é o Centro. Sem dúvida a Barra Funda é o centro da Operação Urbana. É um elemento, uma região, um bairro fundamental para a Operação Urbana e os instrumentos e as possibilidades de participação vão existir por meio do Conselho Gestor e por meio das equipes técnicas, o que está à disposição de vocês. Além desse assunto vai ser discutido no âmbito da Câmara, foi discutido pelo CADES ,pelo Conselho do Meio Ambiente extensivamente, e então é isso agradeço a sua participação e vamos colocar em contato à sua disposição, à disposição da Associação, as equipes técnicas pra qualquer esclarecimento e para o acompanhamento da aprovação, implementação, aprovação da lei e depois a formação do Conselho Gestor. Por favor, alguém mais? Prof. Luis Carlos Costa.

Luis Carlos Costa (00:33:51): Eu queria perguntar para vocês uma coisa, veja, há duas questões que me preocupam nesta colocação. Primeiro o quê que é proposto em função dessa região? Quer dizer, sobre tudo função peculiar dessa região, inovadora dada a sua posição de relativa proximidade do centro e extensão natural de vários bairros, de certo padrão etc. Então, eu tenho a seguinte idéia, Bucalem, se tivesse um camarada neste corpo todo, mais agressivo e mais assim, ele possivelmente faria uma proposta chocante, digamos assim, pra marcar a intenção pública e da comunidade, espera-se que coincidia, a respeito dessa conformação da coisa. Então, na medida, acho que falta um pouquinho de ênfase no quê que é peculiar e determinante da organização desse espaço tão grande. Outra coisa, outro ponto, é como é que fica a definição da intervenção concreta, porque isso que você mostrou a pouco, a quadra mais ou menos, as várias quadras, tem um pouco o sabor de uma coisa meio típica, exemplar uma coisa assim. Tanto é que não tá comprometido nem com, pela escala, então, nem considera as peculiaridades da ocupação no qual *(som inaudível 00:36:03)* interesse dos companheiros que estavam dizendo a pouco. Então eu acho que vai ter um momento em que, deve haver, um momento de decisão da intervenção que não na grande área pelo menos por quadras por espaços menores, em que é possível a gente falar do empreendimento conjunto imobiliário e poder público num universo mais concreto. Então, estava interessado em ver como é que vocês imaginam que seria esse momento porque tudo isso que você apresentou tem um pouco o sabor de uma visão de conjunto, dar uma idéia de como é que se poderia aproveitar etc. Já no nível dessa idéia eu acho que a gente poderia fazer umas observações que nem eu acho tão importantes agora porque eu não sei até que ponto isso vai prevalecer. Por exemplo, uma coisa que eu já tinha oportunidade de falar pra você é a história das áreas verdes, porque tem como, eu acho, na escala desses espaços, as áreas verdes poderiam ser mais peculiares, mas caracterizadas de maior porte de maior impacto, do que essa

coisa que acompanha as avenidas ou então são contidas em áreas particulares pela uma famosa área verde assim dita. Obviamente que está servindo pra atender e valorizar os imóveis que estão do lado. Mas aquela mesma área dentro daquela mesma extensão poderia ser aberta mais à fruição da população e não dos seus vizinhos de imediato no sentido de..., então eu acho que aí tem um pouquinho o pé do interesse imobiliário querendo fazer, se apropriar de uma parte do espaço público. E isso aí. Mas tudo bem, isso faz parte do jogo de interesse que obviamente vai estar compreendido aí. Mas então, só para fechar e voltar ao primeiro ponto eu acho o seguinte, a gente tem que entender que tanto a área central, a Nova Luz, enquanto essa mesma área fazem parte de um grande centro expandido que poderia conformar o novo centro da metrópole metropolitana, e o que eu estou percebendo é que essa função metropolitana não está muito clara aí. Quer dizer, de certa maneira, esse padrão de quadras que foi mostrado, guardada certas temporalidades é um pouquinho quase que a extensão das tendências do setor imobiliário ocupar espaços da cidade mais ou menos. Que dizer o que tem de peculiar de deliberado ali de próprio de uma interpretação, de intencionalidade diferenciada pra essa. Agora, eu acho que isso a gente poderia discutir, agora. Eu também não quero ficar discutindo fora de hora porque de certa maneira se nada disso é ainda pra valer quer dizer já tomando decisões quanto à conformação do espaço público, e tal, etc, é apenas uma hipótese, quer dizer vai haver um momento em que isso vai ser pra valer obviamente na implementação. Então a gente precisava preparar um pouco esta discussão dessa questão da intencionalidade e dos elementos estruturadores desses espaços. Eu guardo pra mim uma crítica mais de quem não entendeu qual é a jogada do que de quem está contra. É o quê que tem haver esse enterramento dos trilhos com a dinamização desse espaço que vocês estão tendo aqui é o lateral? Quer dizer, eu acho que são duas coisas diferentes que atendem, eu diria, a interesses diferentes, tal, mas não existe um discurso urbanístico compreensivo que diz "esse enterramento é fundamental porque a gente quer obter tais e tais efeitos pra a cidade e para o lugar e isso vai custar muito, mas não tem problema porque tudo vai ser pago pela operação urbana". Todas as afirmações e intencionalidade ainda não estão muito ... vocês hão de concordar que isso tudo pode até ser aceito como um discurso geral mas não é a expressão de um compromisso firmado entre a Prefeitura e a população de como a coisa vai ser conduzida, se ela é viável e como vão se dar as grandes relações entre esses vários interessados. Principalmente no sentido de não colocar um empreendimento tão pesado como esse enterramento dos trilhos sob condição ou dependendo da receita dos CEPACs que estão sendo vendidos. Será que isso tem proporção? Ou minimamente como é que é esta previsão de recursos, suficiência de recursos, para um efeito. Bom, são só essas preocupações, eu me sinto na obrigação de exprimir para a gente poder criar um clima de discussão.

Dr. Miguel Bucalem (00:42:17): Obrigado Professor, eu vou pedir para o Vladir primeiro fale um pouco depois eu gostaria de complementar.

Vladir Bartalini (00:42:24): Bom, com relação ao enterramento dos trilhos é importante deixar claro uma coisa: esta operação urbana ela não depende do enterramento da ferrovia. Ela está inserida numa área maior do projeto que ainda vai ser desenvolvido. Os recursos, os benefícios devem ser avaliados no transcórre do desenvolvimento desse projeto. O projeto de enterramento da ferrovia vai se dar junto com um projeto Operação Urbana Lapa-Brás que ainda não se iniciou de fato. O que existe é uma diretriz ainda genérica do rebaixamento todo. Esta parte da Operação Urbana Lapa-Brás deve indicar quais são os benefícios, os custos disso e os resultados. Com relação a função dessas especificidades desse local, esse é o seguinte. O

professor disse, na verdade, que a gente está seguindo uma tendência de mercado imobiliário que vem praticando já nas áreas ao sul da ferrovia, como se fosse uma extensão. Eu não concordo muito com isso até porque o que está sendo previsto aqui é um incremento bastante grande de áreas verdes públicas. Essa área oval que está aparecendo aqui é uma área pública, é uma área de uso público fruto do parcelamento daquela gleba, então é uma área de uso público. Então o que a Operação Urbana está buscando fazer é incrementar essas áreas verdes eu diria até no sentido oposto ao que a gente tem experimentado no mercado. O mercado está oferecendo áreas verdes internas aos condomínios, nós estamos querendo fazer o seguinte, olha, o recado que a gente está querendo passar: não preciso oferecer essas áreas verdes dentro dos condomínios nós estamos oferecendo fora o que a gente quer é uma valorização desses espaços públicos neste sentido e por outro lado dando incentivos para que se produzam unidades habitacionais, empreendimento habitacionais mais enxutos. O recado que a gente está tentando dar é: não preciso oferecer um clube no térreo do seu prédio, você pode oferecer um produto mais enxuto, mais econômico, que atenda a uma diversidade maior de públicos e essa área verde, essa área de lazer, vai estar fora, vai estar nas praças e nos vários pequenos parques que estão sendo propostos aí. Eu acho que existiu, pelo menos da nossa parte, existiu uma preocupação muito grande com a especificidade desse local e a questão da gente, não sei se ele está bem expresso, mas enfim, quais eram as nossas preocupações: de fazer com que essas novas tipologias que estão surgindo tivessem/fossem adequadas a esse sítio. Em que sentido? Primeiro: no sentido de valorizar do ponto de vista paisagístico primeiro, valorizar referências importantes que existem naquela região, ainda uma região bastante horizontal de onde se vê de um lado tanto a Serra da Cantareira, Distrito do Jaraguá mais ao leste, e do lado oposto se tem uma leitura muito clara do espigão da Avenida Paulista. E essas referências a gente tentou manter, de que forma? Fazendo com que esses espaços públicos estivessem posicionados no sentido norte – sul, para que essas visuais não se perdessem. A gente chama de janela, porque nas janelas essas paisagens, para essas referências não se perdessem. Outra preocupação foi delimitar escavação de subsolos. É uma característica de boa parte dos nossos sítios que nem sempre é respeitada. A gente vê escavações de vários, vários e vários subsolos (*som inaudível 00:46:20*) para a construção de estacionamentos. Acho que isso é uma adequação, principalmente neste caso, que se rebaixa o uso do solo. Uma outra peculiaridade já não tão do ponto de vista paisagístico, mas mais funcional, até pela proximidade que esta região tem aqui do centro, por fazer parte do centro expandido, o que se entendeu é que ela deve se ocupar majoritariamente por uma renda média e a gente tem, ao meu ponto de vista, outros especialistas aqui para falar, é muito difícil a renda média ter acesso há uma unidade habitacional no centro expandido hoje. O que nós estamos tentando fazer é estratificar os estoques, estoques específicos para determinadas tipologias que devem ser mais econômicos por conta desses incentivos que a gente está dando. Enfim, pra resumir, eu entendo que desse ponto de vista as especificidades foram olhadas. Não sei se elas foram exploradas até o fim, podiam ter sido mais ou até podiam ter sido outras, dependendo de quem faz o projeto, mas eu queria frisar que elas... houve uma preocupação muito grande sim com a adequação desse projeto a esse sítio, tanto no ponto de vista paisagístico tanto quanto no ponto de vista funcional, em ser ocupados por um maior número de pessoas que possam usufruir dos benefícios dessa área.

Edivaldo Godoy Sabae (00:48:01): Eu estou indo embora como eu falei antes que terei que sair... convido a todos que se estiverem na reuniões na Barra Funda tomem um café conosco lá na Associação.

Dr. Miguel Bucalem (00:48:11): Obrigado, obrigado, então, eu queria falar um pouquinho adicionalmente. O Vladir é muito modesto, lógico que ele está trabalhando nisso com a equipe, mas eu queria destacar alguns pontos que eu acho que são muito distintos para essa Operação Urbana que representa efetivamente uma mudança... ou evolução. Acho que tem que falar a palavra evolução, por quê? Eles têm há bastante tempo discutido internamente e também em vários eventos, interações, a idéia de promover a cidade compacta, ou seja, uma cidade que tenha mais densidade onde há infraestrutura e que ao mesmo tempo essa densidade que corresponderia a um aumento tanto populacional como nas atividades, se realizasse com qualidade. Ou seja, as pessoas, o adensamento, viria compatível com a infraestrutura de transportes públicos e compatível com a qualidade ambiental necessária. E o grande desafio é como, então, numa Operação Urbana, conseguir estabelecer um regramento para que isso efetivamente aconteça. E esse foi todo o esforço dessa Operação Urbana. Queria dizer, Professor, isso não vai ser decidido depois, o regramento vai estar na lei então essa alusão que o Vladir mencionou, ele falou: olha nós vamos buscar ter esse conjunto de tipologias, pra essas faixas de renda, pra esse tipo de adensamento” o desafio é traduzir isso num regramento de lei. Então isso vai estar na lei e essa idéia também de concentrar o desenvolvimento imobiliário ao longo de conformação de eixos, dar incentivos pra que se tenha então as faces dos imóveis na calçada interagindo, isso vai estar tudo na lei. Esse regramento vai estar na lei. O aumento de permeabilidade vai estar na lei, então todo esse regramento indutor de uma transformação desse tipo que está de uma certa maneira concretizando esse conceito que se quer ter mais atividade, mais gente morando, diversidade de uso de renda num território, ele deve estar consagrado na proposta de lei pra que se tenha um controle efetivo de que se obtenha isso e não uma outra, e não um outro resultado ao longo da Operação Urbana. Então aí, esse é o grande objetivo. E eu queria fazer um confronto, primeiro, não acho que tenha jogo nenhum. A valorização por exemplo, a medida que esses espaços públicos eles vão estar fora dos lotes, como o Vladir bem destacou, e vão estar associado então a essa região, eu acho que é nada mais justo porque vamos promover um adensamento naquela região e não vamos valorizar os imóveis. Nós estamos querendo valorizar a qualidade de vida das pessoas que nos queremos atrair para aquela região e não é uma Operação Urbana direcionada a extratos de renda mais altos. Agora vai para ter uma diversidade de renda que ta no próprio regramento que Operação Urbana vai buscar. E só pra finalizar, eu acho que a questão como o Vladir bem frisou, essa Operação Urbana ela não está vinculada ao rebaixamento da ferrovia. O rebaixamento da ferrovia é algo que foi colocado desde 2010 como diretriz, não surgiu também de uma hora pra outra, desde 2009 que as equipes técnicas aqui estudaram esse território e entenderam que pelas características dessa porção, acho que não vale aqui a discussão é muito detalhada, mas a gente está pronto pra fazer esta discussão também. Devido as peculiaridades desse território sim, entendeu sim que esse grande eixo que vai da Lapa até o Centro seria muito beneficiada a porção que fica ao norte da ferrovia pelo rebaixamento. E como ele falou, o detalhamento disso vem, a partir de agora, com o desenvolvimento da Operação Urbana Lapa-Brás que está ocorrendo nesse momento internamente, mas vai ocorrer também com a colaboração de equipes que estão sendo contratadas pra concretizar as diretrizes que já foram estabelecidas. Então eu não vou me alongar mais, mas eu creio, e só enfatizar, que é efetivamente uma evolução dos paradigmas de como propiciar a renovação, a ocupação de áreas da cidade que tem sua infraestrutura, e está assim olhando num contexto mais amplo de reocupar o Centro Metropolitano, mas com qualidade ambiental. Eu acho que o Secretário Ricardo gostaria de fazer um comentário.

Luiz Ricardo Pereira Leite (53:22): Eu só queria acrescentar que essa imagem que a gente tem que o mercado imobiliário ou dos desenvolvedores imobiliários, tenham determinados tipos de habitação, ela poderia ser até justificada pelo fato de que nos últimos anos, esse segmento, esse jeito de habitação, *(som inaudível 00:53:43-49)* e daí ficou esse conceito de que tem tido um interesse específico. Se a gente estudar um pouquinho que tipo de estratégia, que o setor imobiliário *(som inaudível 00:54:05-15)* que desde o império estudou profundamente a figura do empreendedor, vai ver que eles na verdade são extremamente adaptáveis, e muito rápido, e que se a gente induzir conforme foi falado aqui, rapidamente a gente vai ter a produção de unidades num tipo que a gente deseja e aí eu acho que a Secretaria de Habitação com o Plano Municipal de Habitação, deixou claro e mediu qual é a demanda dela na cidade, o quê que a cidade está precisando, qual a quantidades de unidades, pra que faixa de renda, e eu acho que essa operação, ela tem essa estrutura porque ela já foi discutida com a Habitação no sentido de propiciar que todos os agentes não só os públicos que nesta gestão aqui talvez tenha sido a primeira gestão que ousou a produzir habitação de interesse social em regiões nobres, então, como todos sabem aqui nós não fizemos cerimônia para fazer empreendimento de HIS no Real Parque, nós não fizemos cerimônia pra fazer na esquina talvez mais valorizada de São Paulo, a Berrini com a Roberto Marinho, então, só que nós fizemos isso só com o setor público, como empreendedor público, nós achamos que o empreendedor público tem as suas limitações, tem a sua capacidade, a demanda muito maior. Então seria desejável que também os agentes privados ou os agentes privados sem fins lucrativos, que também existem muitos, movimentos, moradias, ONGs, e assim por diante, também se juntasse nesse esforço. Só que com o preço da terra no caso do privado é um medidor a Operação foi justamente pensada pra propiciar que um determinado ciclo, uma determinada fatia desse mercado, estivesse garantido pra a população da baixa renda e que não houvesse gentrificação num segundo momento, porque a gente sabe que a compra e venda, ela é passível de transferência de sessão, então nós também estamos propondo modelos - isso para a habitação, não tem nada haver com a Operação Urbana - modelos de locação social que já tem hoje algumas unidades nesse modelo, ainda falta um pouco mais. Então, bom, eu acho que tudo isso, eu quero desejar que já está sendo pensado também no âmbito da operação e eu acho que se a gente proporcionar que o risco que um agente privado corre, possa ser premiado por resultado pelo prêmio, que é o lucro, no caso do privado, tá certo, nós poderíamos induzir a fazer qualquer tipo de habitação. E a gente, pelas experiências que a gente tem, que estamos começando com o privado sem auxílio até do setor público, sem auxílio financeiro só com indução e algumas legislações específicas, de estímulos ou mesmo estímulos no financiamento subsidiado, a gente já está vendo o privado trabalhando com níveis mais baixos de renda e acho que isso é muito bom pra todo mundo.

Dr. Miguel Bucalem (00:57:21): Obrigado Ricardo. Lucila está inscrita.

Lucila Falcão Pessoa Lacrete (00:57:31): Boa tarde a todos. Eu sou Lucila Lacrete, representante da...eu tendo a concordar, eu tenho a concordar com o Costa que o poder público, no caso da Operação Urbana Água Branca, ela foi pouco generosa e poderia ter sido mais magnânica para marcar realmente um projeto diferente. Eu falo isso sobre vários aspectos. Essa região é um problema, é uma a região que tem um problema muito sério de drenagem, ela é área de várzea do Tietê e de vários outros córregos, ela tem cinco bacias de drenagem e nenhum dos problemas dessas bacias foi resolvido com esse projeto. Outra coisa importantíssima e que nesta região como é uma área vazia de grande extensão, poderiam ser feitos enormes parques para

melhorar a questão da falta de áreas verdes por habitante na cidade de São Paulo. E o que se propôs aí, apesar de algumas pequenas praças, foi 3,4 ou 3,6 metros quadrados por habitante só. Então repete esse mesmo modelo precário de todos os bairros da cidade de São Paulo, quer dizer, este projeto que tinha chance de avançar, de qualificar este território, ele não fez isso. Ele optou por um modelo que nós já sabemos todos que não está dando certo. São Paulo não é uma cidade agradável, com generosas áreas verdes, com o problema de drenagem resolvido, para se viver, então, e este modelo do mesmo problema, ele se reflete na Operação Urbana Água Branca. Então ele não resolveu o problema de drenagem, nem se quer propôs resolver, as áreas verdes, deveriam ter sido feito um grande projeto de ocupação de áreas de várzea através de grandes parques e isso não aconteceu também, e a densidade que foi proposta de 160 hab/hect. (cento e sessenta habitantes por hectare), como você disse, foi repetido o modelo do bairro Santa Cecília, considerado bom e adequado para ser multiplicado na cidade. Eu pergunto a todos. Alguém discutiu isso? Este modelo do bairro da Santa Cecília de ocupação e densidade é o modelo que queremos? É o modelo, que deste tipo, multiplicar? Essa e outras questões são relevantes e o que a gente vê é que faltou mão generosa do poder público e sobrou o projeto do mercado imobiliário, como sempre, infelizmente. Então este equilíbrio entre o interesse imobiliário e a ocupação de uma área, de uma nova maneira, de uma maneira paradigmática não se deu e não vai ocorrer. Outra questão muito importante e a questão das Habitações de Interesse Social, no slide que você mostrou a gente vê o perimetriminho da Operação Urbana e uma grande área adjacente onde os projetos de HIS serão construídos. O Estatuto da Cidade diz que a questão habitacional tem que ser resolvida dentro da operação, salvo engano o Plano Diretor falar isso também. Então esta questão já está sendo revisada e o problema habitacional da região não é resolvido na região. Outra questão que me parece importante também é a questão do afundamento ou não afundamento do trilho. Eu particularmente não tenho nada contra o afundamento dos trilhos da ferrovia, só que, nesta região tem que ter uma preocupação triplicada porque ali é área de várzea, tremendamente inundável, e você vai fazer um túnel, ali embaixo, é resolvível? Sobre o ponto de vista da engenharia? É, e resolvível. Quanto custa isso? Isso que a gente tem que ponderar, agora a licença ambiental prévia que foi obtida, ela foi emitida a partir de um "EIA-RIMA" (Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental) sem o afundamento dos trilhos o que é uma coisa. Eu acompanhei muito a discussão desse "EIA-RIMA" da Câmara Técnica da Secretaria do Verde, e essa questão do afundamento concretamente dos trilhos apareceu na última semana antes da finalização dos trabalhos da câmara técnica. E acontece que o EIA-RIMA com o afundamento dos trilhos é completamente diferente do que foi aprovado, essa é a grande questão. Inclusive eu até pediria para o Secretário nos fornecer - aqui nos somos o Conselho Municipal de Política Urbana - cópia dessa Licença Ambiental prévia para que nós possamos pelo menos entender e compreender cada um dos itens que foram solicitados complementação. A licença ambiental prévia ela não foi, ela não acaba por si só naquele dia em que foi emitida. Ela tem uma série de requisitos de projeto a serem cumpridos, inclusive parece que teria sido combinado que o Projeto de Lei voltaria para a Secretaria do Verde para ser aprovado pelo CADES (Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável). Ele certamente vai ser aprovado pelo CADES, porque o CADES tem a maioria dos representantes da Prefeitura e do mercado imobiliário, então qualquer coisa que a Prefeitura coloque lá ela vai passar, mas é um momento de discussão que esse projeto poderia ter adicionalmente. Então eu realmente gostaria que o poder público desse um baile de projeto, e não só desse, mas de toda Operação Urbana Lapa-Brás, Mooca-Vila Carioca, fosse realmente vanguardista e como o Costa falou, que desse um exemplo de como esse projeto poderia ser o centro de cidade

metropolitana que tanto queremos, porque senão com esse tipo de padrão de projeto não vai se reverter coisa nenhuma, nem aqui nem no Nova Luz. O Nova Luz que a gente vai falar daqui a pouco, o Nova Luz fez uma pracinha numa região que tem 97% de área permeável, então, cadê a qualificação ambiental paisagística desses novos projetos? Não existem. Então senhores, é mais uma situação para a gente resolver no futuro porque essa região ela não vai resolver seus próprios problemas por si mesma, então ela esta multiplicando, eu volto a repetir, os problemas que a gente já detectou que não deram certo e mais uma vez estão sendo implantados, obrigada.

Dr. Miguel Bucalem (01:05:21): Eu acho que é bom o Conselho ouvir as opiniões mas eu não concordo com nada do que a Lucila falou. Acho que o Vlado vai poder dar a opinião dela e o que vai poder acontecer é o debate. Aqui está todo mundo, as pessoas viram o que nós propusemos, nós entendemos que é sim uma grande evolução e uma nova forma de fazer, e o que está em pauta aqui é dar a área urbanizada para as diversas faixas de renda e é isso o que o projeto procura fazer. É essa sempre a crítica do desenvolvimento urbano que São Paulo experimentou, o desenvolvimento urbano que São experimentou foi sempre o desenvolvimento urbano que fez as pessoas de mais baixa renda morarem mais longe e esse projeto, ele mostra uma forma de garantir na região central, onde tem infraestrutura, o acesso à moradia para as varias faixas de renda. Eu queria só dar uma informação que é a seguinte: O que está mostrado lá nas várias áreas de intervenção indireta onde os recursos de 15% podem ser aplicados, é a região onde você pode usar os recursos daqueles 15% pra sim, qualificar habitações precárias que existem na área de influência da própria Operação Urbana. Agora o que é importante dizer é que o estoque, há um estoque para HIS, e esse estoque garante a ocupação na área da Operação Urbana associado ao HIS, garante para o HIS, para a faixa de renda de 1 dormitório, vai garantir para a faixa de renda de 2 dormitórios, para aquelas metragens que o Vlado mostrou. Então depois, Vlado, se você quiser falar da questão das áreas verdes, seria bom, para complementar. Mas o que vai acontecer: se então a Operação Urbana que vai ser desenvolvida, apresentar detalhadamente a proposta de enterramento do sistema metro-ferroviário da região, você vai ter um EIA-RIMA daquela operação, específico, que vai considerar aquela intervenção e vai considerar a existência já dessa Operação Urbana. Então do ponto de vista conceitual, não tem limitação nenhuma é a forma lógica de fazer. A intervenção que vem depois olha para os impactos que ela vai produzir e para os impactos que já foram autorizados pelas intervenções precedentes. Vlado se você quiser complementar?

Vlado Bartalini (01:07:55): Bom, rapidamente, com relação às áreas verdes acho importante pensar o seguinte: Um projeto urbano não é um projeto de áreas verdes. Área verde é um componente do Projeto Urbano, quando a gente fala em qualidade urbanística não estamos falando só de áreas verdes, estamos falando de direito de mobilidades, proximidade de emprego, de local de emprego com habitação, estamos falando de mescla de usos, tá certo? É uma série de aspectos que tem que ser aprovados. Hoje essa região de Operação da Água Branca ela tem aproximadamente 0,4 m² de área verde por habitante. Esse índice, que muita gente diz que é 9, 10, etc, não existem um fundamento científico sobre se o índice ideal é de 10, 9, 8 ou 12. O que de fato está acontecendo é que as áreas verdes públicas - isso eu queria frisar - são áreas verdes públicas, de lazer, de uso público, são um total de 10, na habitação da Água Branca. Nós não estamos contando com áreas verdes como comumente se faz áreas de rotatória, alça de pontes, canteiro no meio da avenida. Isso não está entrando nesse ponto. São 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) de áreas verdes de lazer de uso efetivo. Juntamente com isso tem o incremento de áreas verdes

internas dos lotes, com aumento da permeabilidade e também na arborização viária. Então o fato de falar que ela é tímida com relação a áreas verdes, discordo também. Acho que essas áreas verdes elas seguem um critério de além de aumentar a quantidade, ela está distribuída dentro da área de abrangência, elas estarem próximas dos locais de moradia, dos locais de trabalho, ou seja, do meu ponto de vista, o mais ou tão importante quanto a gente ter um aumento de áreas verdes é a gente ter uma boa distribuição dessas áreas verdes Para que elas estejam perto do uso. Com relação ao HIS esse é um aspecto interessante. Se a gente fosse seguir, como deve seguir o que diz o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor Estratégico, todas as famílias atingidas por obras da Operação Urbana devem ser atendidas. Se a gente fosse seguir isso ao pé da letra nós não teríamos nenhuma unidade de habitação de interesse social dentro da Água Branca. E hoje, atualmente, praticamente não existem favelas dentro da área da Operação Urbana Água Branca, ou seja, se fosse a intenção da Prefeitura simplesmente de não construir HIS a gente não teria tido essa preocupação de estender a possibilidade de usar o dinheiro da Operação Urbana para área de afluição, que é onde estava o maior número de favelas. Então existe uma informação errada aí, não é que a Operação Urbana deve dar conta de todos os problemas de HIS e sim daqueles que forem atingidos pelas intervenções e só reforça o nosso entendimento que a Operação Urbana tem um compromisso com a melhoria das condições de habitação de, quem mora em favela, não só dentro do perímetro, mas também na área de afluição, me parece bastante importante. Por fim com relação a drenagem, nos temos 5 (cinco) bacias realmente ali, duas das principais que são: os córregos Sumaré e Água Preta, tem obras contratadas, obras que devem ser iniciadas, a licença estava sendo expedida tanto das cinco as duas principais já estão com as obras bastante equacionadas, as outras três já existe uma autorização da gestão atual da Operação Urbana para se contratar os projetos básicos dessas três, porém não é verdade que nada foi feito.

Dr. Miguel Bucalem (01:11:49): Isso que eu esqueci de falar, Vlado foi bom que você lembrou. Esse grande problema de enchentes que ocorre na região por mais de décadas, não sei nem desde quando que ocorre, ele vai ser equacionado pela obra que concluiu a sua licitação e que vai ser financiada com os recursos majoritariamente da Operação Urbana, hoje, a Operação Urbana que existe hoje. Então os córregos de Sumaré e da Água Preta são as duas grandes bacias das áreas, para as outras, a própria Operação Urbana vai cuidar da sua qualificação do ponto de vista do manejo de águas inclusive pela renaturalização do córrego. Ou seja, criar condições para que se tenha então a reversão dos processos de impermeabilização e da canalização (inaudível) que ocorreram na cidade nesse território então vai se buscar isso que está no âmbito das outras bacias que sobram. Então o problema de drenagem é crucial e todos os recursos da operação urbana foram, todas não, em partes guardados "entre aspas" ou reservados para fazer essas duas intervenções que é demanda da população local há muito tempo. O Ricardo quer complementar.

Luiz Ricardo Pereira Leite (01:13:10): Bom, outro dia a Lucila fez uma colocação e eu por ignorância fui pesquisar porque não tenho conhecimento sobre o assunto e ela tinha razão: Paris de fato tem uma densidade alta de 230 (duzentos e trinta) se não me engano hab/hec. (habitantes por hectare) mas o que eu queria observar que onde a gente está acostumado a passear ali pela cidade, tem 30 (trinta). Então às vezes a gente tem uma miopia em relação a essa questão de densidade, porque a gente se fixa numa área, num parque, numa área que é extremamente desadensada, e na verdade quando a gente está passeando está usufruindo de um momento de lazer, etc, nós não estamos de fato identificando como é no nosso dia a dia. Se ali tem 30

(trinta) hab/hec. (habitantes por hectare), e a média é de 230 (duzentos e trinta), certamente as regiões habitadas da França, de Paris - que por sinal proporcionalmente tem duas vezes o déficit habitacional, duas vezes maior que o de São Paulo - elas tem 300 (trezentos) hab/hec. (habitantes por hectare), e são regiões extremamente agradáveis de viver com 300 (trezentos) - o dobro, acho até baixo o número de 160 (cento e sessenta), mas enfim - são extremamente agradáveis pra se viver, porque elas têm o uso misto, acho que isso é uma coisa que nós ainda precisamos aprofundar um pouco essa discussão aqui em São Paulo, porque eu por acaso moro em uma área que é estritamente residencial, é bonita, paisagem, etc, mas eu não sei isso é o melhor perfil para a cidade porque eu para comprar pão preciso pegar o carro, e a gente sabe que isso é um dano ambiental muito maior do que a falta de vegetação, do que a falta de verde, tudo o que a gente queima de combustível fóssil na cidade.

Mas fazendo justiça ao Secretário do Verde e Meio Ambiente, que ele frequentemente valoriza a política habitacional que a gente tenta desenvolver na SEHAB, eu também queria dizer que eu sinto um esforço enorme, uma dificuldade porque São Paulo nunca fez ou teve uma política voltada para desenvolver áreas verdes, e a gente vai levar um tempo para recuperar isso. E eu acho sim, conheço o projeto eu acho que nós estamos evoluindo nesse caso aqui. Mas é tão importante essa questão de oferecer HIS, talvez vocês não saibam, muitos de vocês não saibam. Mas a gente joga todos os dias nos rios de São Paulo 120 piscinas olímpicas de esgoto. São comunidades inclusive de alta renda, que não tem esgoto. Mas certamente todas as favelas que foram ocupações informais que se deram justamente porque as famílias que lá foram morar não tinham a capacidade de comprar uma unidade formal, essas favelas não tem infraestrutura então a gente está trabalhando nisso, vai levar um tempo pro Plano Municipal de Habitação também prever esse atendimento. Então a provisão de habitação aqui, independente de ter ou não ter favela lá, é uma coisa essencial para todos os habitantes da cidade e não é só para quem vai ser beneficiado de HIS, que vai morar perto, que vai morar numa região de uso misto ou numa habitação digna, mas vai beneficiar mesmo quem mora numa região urbanizada e que tem esgoto, porque 1/3 (um terço) daquela água que a gente está bebendo - que está vindo do complexo Billings e Guarapiranga - está vinda batizada por esses habitantes das favelas que são 600 hab/hec. (seiscentos habitantes por hectare). Então vejam que os números, a gente está falando mal (inaudível) jogam de 120 (cento e vinte) vezes mais do que, perdão, 12 (doze) vezes mais em termos de poluição. Então é um equilíbrio difícil de a gente prover uma condição razoável na média da cidade. Todo mundo merece ter alguma oportunidade e ao mesmo tempo equilibrar a questão do verde, mas a gente acha que assim como o verde nunca foi priorizado, também a questão de propiciar para que as pessoas morem próximo de onde elas trabalham, de onde elas estudam, onde elas compram as coisas, a gente acha que talvez seja tão importante quanto. Então era isso que eu queria falar.

Dr. Miguel Bucalem (01:17:50): Obrigado, o Fernando, o arquiteto Fernando me informou que há mais dois, mais dois inscritos que eu queria solicitar então que se depois desses dois tiverem questionamentos sobre a Água Branca, sobre esta Operação Urbana, a gente pode disponibilizar as equipes técnicas para a gente poder passar para o próximo tópico da reunião. Então arquiteta Marta, por favor.

? (01:18:15): O projeto Nova Luz vai ser abordado?

Dr. Miguel Bucalem (01:18:17): Vai ser abordado na sequência por isso eu preciso concluir.

Marta Dora Grostein (01:18:21): Meu nome é Marta Grostein sou da USP. Eu queria tentar, eu vou me ater apenas ao que foi exposto, e fazer o destaque que me parece importante que é o quanto que essa Operação Urbana avança em relação ao conceito de Operação Urbana que vinha sendo praticado. Eu acho que aqui existe o compromisso com a morfologia da cidade que nós não vimos em outras Operações Urbanas. E a aplicação de conceitos do próprio Plano Diretor. O uso misto aí está computado, ele não está colocado como uma diretriz de zoneamento apenas, ele está colocado como um compromisso de área implementada, onde existe uma combinação da habitação como o uso comercial no térreo, e que implica por tanto, numa nova relação com o próprio mercado imobiliário. E essa nova relação com o mercado imobiliário me parece que tenta fazer com que a Prefeitura dê mais um passo, que é como é que vai monitorar a implementação dessas diretrizes na qual abordam os projetos que venham a ser apresentados. Eu acho que essa operação urbana é um novo exercício de conceituação da Operação Urbana comprometida com a forma da cidade, em com a relação entre as diferentes porções no mesmo território. Eu acho que a gente tem que olhar para essa operação com esses olhos e com a esperança de que ela de fato se realize e de fato se estabeleça uma nova relação com o mercado imobiliário em benefício da cidade.

Dr. Miguel Bucalem (01:20:03): Obrigado Marta. Fernando, quem é o próximo inscrito?

João Antônio Del Nero (01:20:13): Queria dizer que achei muito interessante o plano, há algumas críticas, no geral tá ótimo, é bom, que assim se faz o bom. Eu aprendi isso com o meu professor Elton, que eu faço aqui em memória dele uma homenagem. Eu acho fundamental rebaixar a ferrovia, não há problema de verba. A minha empresa estudou a ligação das duas margens do porto de Santos. Não é essa que o governo do Estado vai fazer, era a ligação rodoviária, atualmente chega a 6.000 (seis mil) caminhões no Porto de Santos atravessando a cidade de Santos. Eu acho que isso é fundamental Secretário, porque vai obrigar (inaudível) a fazer o anel Ferroviário. Não tem sentido, com a falta de mobilidade urbana, passar 20 trens de carga por dia dentro de São Paulo, inclusive na Estação da Luz.

Esse anel ferroviário, as ferrovias que a cidade acrescentou, tem que ser usada com a mobilidade urbana, e rebaixar isso não tem problema nenhum, é muito fácil fazer isso. Eu acho que esse projeto vai forçar isso. Eu não consegui perceber bem qual a posição dos edifícios. Eu tenho visto que a CECAP tem provocado na cidade uma situação em que, coisas horríveis, espigões ao lado de prédio baixo, um desenho de *skyline* horrível na cidade. Eu gostaria de ver esse plano completado com regulamentação de como construir nessa área, e também os parques lineares com áreas verdes de vazão, recriando várzea do Tietê, que foi tirada. Eu acho que esse é um exemplo muito bom e com as críticas ainda vai ser melhorado.

Dr. Miguel Bucalem (01:22:04): Professor Del Nero obrigado! Então... Sim?

Geraldo M. de Brito (01:22:10): É rápida a minha intervenção, é só uma questão primeira. Eu sou Geraldo de Brito eu sou da Associação dos Moradores da Vila Turiassú. Na última, no plano original, tinha uma intervenção prevista na Rua Cotoxó está confirmado? A não, intervenção faz isso..

Vladir Bartalini (01:22:31): Essa intervenção foi descartada.

Geraldo M de Brito (01:22:35): Outra preocupação como morador da região também é a seguinte. O adensamento que estão propondo me parece que ele vai vir muito mais rápido do que as melhorias do sistema viário, com boa preparação. Qual que é esse cronograma? E concomitante ou tem uma, as melhorias rodoviárias não tem uma rapidez muito maior, uma eficiência muito maior, no setor público? Eu acredito que o adensamento vai vir antes do que as melhorias. Isso procede?

Vladir Bartalini (01:23:05): O próprio Projeto de Lei, agora que está sendo feito, vai estabelecer qual que vai ser essa relação. Quem define onde os recursos serão usados na Operação Urbana é um grupo de gestão, claro que num primeiro momento esses recursos eles vão entrando paulatinamente, eles não entra, de uma vez só. Então vai estar ao grupo de gestão definir onde usar primeiro veja que são vários problemas: problemas viários, de drenagem, de áreas verdes, etc. Cabe ao grupo gestor definir onde vai ser feito primeiro e como a gente vai fazer o controle desse adensamento em função da infraestrutura aplicada que está sendo prevista. Quer dizer, a própria lei vai ter que dar conta de regulamentar isso e propor que se vá e faça.

Paula/CAU (01:23:52): O que determinou esses 15%? Meu nome é Paula.... Arquiteta Urbanista, Conselho de Arquitetura e Urbanismo. O que determinou esses 15% para HIS?

Vladir Bartalini (01:24:15): Então hoje, as operações urbanas que estão em vigor, Tanto Água Espreada como Faria Lima, já determinava um mínimo de 10%. A Água Espreada passou também o ocupacional no mínimo 10% dos recursos pra HIS. Muita gente entendeu que na operação da Água Branca, até pelos motivos que o Secretário de Habitação disse caberia um aumento, um aumento desse percentual, exatamente para trazer mais gente para morar perto do centro. Foi uma sinalização em relação às operações urbanas existentes.

Luiz Ricardo Pereira Leite (01:24:53): O que determina mais o uso do dinheiro, Valdir, é o zoneamento porque o dinheiro, você pode usar esses recursos, por exemplo, para comprar o terreno e acoplar a esse terreno um projeto junto com outras entidades do Governo, do Governo Federal, Governo Estadual. E aí você traz mais dinheiro para fazer. Então mais importante pra habitação, na nossa visão, e isso a gente discutiu bastante, é garantir que um volume mínimo de zoneamento fosse destinado à Habitação de Interesse Social. Hoje trata-se área de terreno, não é dinheiro, por incrível que pareça, sempre foi o dinheiro, a Habitação de Interesse Social e hoje felizmente já começou a ter alguns programas de incentivo, etc. Mas terreno infelizmente não dá para fabricar.

Dr. Miguel Bucalem (01:25:43): Obrigado! Então, vou sugerir que havendo novos questionamentos sobre a Água Branca a equipe técnica vai ter prazer aí de tentar responder, receber e dar, no limite das nossas possibilidades, as melhores explicações. Eu vou passar então para segundo item da pauta.

Lucila Lacreta (01:26:05): Só uma coisinha, nós todos vamos ter acesso para apresentação?

Dr. Miguel Bucalem (01:26:09): Pode, vão ter acesso.

Lucila Falcão Pessoa Lacreta (01:26:13): Eu queria pedir acesso a apresentação se é possível copiar, não... a gente põe em pendrive, no computador, ou senão tem uma forma que vocês dar um link vocês mandam o link para a gente e a gente acessa.

Dr. Miguel Bucalem (01:26:30): Isso nós vamos fazer. Eu queria então passar para o próximo item da pauta que é a atualização e apresentação do Projeto da Nova Luz. Eu vou convidar o arquiteto Luis Ramos, ele é da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Ele é o responsável técnico pelo projeto no âmbito da Secretaria, ele tem coordenado, então, a evolução técnica e do desenvolvimento. Então vou pedir Luis que você faça a sua apresentação.

Luis Ramos (01:27:17): Boa Tarde a todos, vou fazer então a apresentação sobre o Projeto da Nova Luz. Então, o projeto da Nova Luz é um projeto urbanístico consolidado, já apresentando alguns elementos atualizaram o projeto a partir das discussões que houveram nesse período de licenciamento. A área denominada Nova Luz ela está localizada no mapa na área mais escura. Nesse mapa nos temos também em cima mais claro o perímetro da Operação Urbana Centro. Esse perímetro ele é lindeiro ao perímetro das operações urbanas apresentadas anteriormente, então esta proposta da Operação Urbana Lapa-Brás faz limite com a operação centro. A região da Nova Luz, como a gente pode observar aqui na tela, é uma área que está muito próxima a uma série de eixos de transporte coletivo de massa, tem também uma série de linhas de trem da CPTM, junto a Estação da Luz, junto a Estação Julio Prestes, linhas de metrô tanto a linha 1 (um) azul quanto a linha 2 (dois) vermelha e a linha amarela que recentemente chegou, e já está operando ali na região. E este projeto de intervenção na área que é denominada Nova Luz, ele é parte de uma série de intervenções previstas na região central. A própria Operação Urbana Central que é uma Operação Urbana que está desde 1997. A intervenção na área da Nova Luz parte dela já está prevista dentro do próprio Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé de 2004, já prevendo a utilização também de concessão urbanística, instrumento previsto no Plano Diretor do Município, que foi regulamentado em 2009. Então a lei de concessão urbanística e também regulamentada a Lei que autoriza a aplicação desse instrumento de concessão urbanística na área especificamente que ele chama de Nova Luz, que é essa área então na verdade um pouco mais destacado formado pelo perímetro da Avenida São João, aqui mais ao sul, a Av. Duque de Caxias, a Rua Mauá, a Av. Cásper Líbero e Avenida Ipiranga. Esse conjunto de quadras que integram a área sujeita à aplicação da concessão urbanística. Para que a concessão urbanística possa ser aplicada por tanto na região, a partir da legislação, ela tem que ser feita com base no projeto urbanístico. Esse projeto que vai tratar de intervenções em relação aos espaços públicos, em relação às áreas verdes com a previsão de equipamentos sociais públicos, como a previsão de prevenção ligada à infraestrutura urbana, intervenções ligadas às habitações de interesse social e também à áreas de empreendimentos privados.

Esse projeto ele vem sendo debatido, já foi apresentado em uma série de conselhos em diversos momentos, com propostas distintas no momento de evolução. Ele foi num momento, numa etapa preliminar de projeto, apresentado, houve uma audiência pública, então numa primeira etapa do projeto a etapa preliminar numa audiência pública junto a diversos conselhos: o CADES, o CONPRESP, o próprio CPMU. Também houve uma série de reuniões feitas com representantes do comércio, moradores da região, representantes de movimentos de moradia e posteriormente a partir de uma série dessas diversas interações ele foi trabalhado e resultou na proposta consolidada e continuaram as discussões, houveram duas novas audiências e uma série de interações do Conselho Gestor formado nas ZEIS (Zona Especial de Interesse Social)

que existem nessa região. Então a idéia que o projeto procura tratar para essa região da chamada Nova Luz, é buscar, trazer mais habitação para essa área, fazer um aproveitamento dessa região, podendo trazer mais pessoas para residir, além daquelas que hoje já residem; poder potencializar então, também os usos comerciais que existem nessa região, trabalhando com a questão desse entorno. Que tem uma opção muito forte de equipamentos de cultura, podendo ter equipamentos internos à área que pudessem dialogar com esses equipamentos existentes. E uma qualificação ambiental urbana de todos os espaços públicos presentes nessa área. Em termos de estrutura, o esforço realizado, foi colocar na intervenção - aí na tela a gente tem de forma esquemática - pensando num grande eixo na Av. Rio Branco. E um eixo no qual estão previstos edifícios verticais, um pouco mais altos, chamados de edifícios de até 60 (sessenta) metros de altura de gabarito. Essa região ela tem uma previsão de controle de gabarito porque e uma série de empreendimentos de imóveis protegidos pelo patrimônio. O CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico) indicou uma série de gabaritos para a região e nós trabalhamos com essas diretrizes do CONDEPHAAT, por tanto. Então a região de maior verticalização, digamos, é a região da Av. Rio Branco podendo concentrar uma série de serviços. Temos dois grandes núcleos residenciais previstos um mais aqui ao oeste na região próximo da Barão de Limeira, um mais ao leste junto a Rua dos Andradas e Rua do Triunfo, área das ZEIS propriamente dita, que é a área das ZEIS que temos na região. Ali na tela temos indicado os dois grandes eixos de comércio especializado da Santa Efigênia e da General Osório, eixos muito marcantes. A previsão de termos junto à Avenida Duque de Caxias, da Mauá e da Cásper Líbero, equipamentos que pudessem trabalhar também para atividades de entretenimento que pudessem fazer então um apoio aos equipamentos de cultura que existem na área de projeto. Alguma dúvida? Mostrando também ali a seta verde, central, a previsão de uma área que faça uma ligação entre o Parque da Luz e o Largo do Arouche através da Rua Vitória, uma área central do projeto. A circulação hoje é muita marcada pelas bordas, circula-se muito pela Av. Ipiranga, muito pela Av. Duque de Caxias internamente você não tem uma marcação mais intensa. Então a ideia e para que você possa ter essa circulação interna na área. Da avaliação dos imóveis que poderiam ser transformados através da concessão urbanística nessa área, uma série de critérios, resultando na prancha que temos ali apresentado, onde estão indicados nas cores mais escuras os imóveis protegidos pelo patrimônio, tanto pelo CONPRESP da Prefeitura e pelo CONDEPHAAT do Estado. E em cor mais clara, o amarelinho, os outros imóveis que são imóveis, então, que poderiam ser objeto da intervenção, os imóveis indicados para serem transformados. São imóveis em geral de baixa ocupação, de baixa construída, dentro dos critérios utilizados para identificar com os critérios, foi a presença de unidades habitacionais. Procurou-se evitar intervir em edifícios que tivesse uma quantidade de habitação significativa. O que resulta numa área de intervenção de aproximadamente 54% da área em termos de terreno, porém, em termos de área construída, a gente está falando de 23% da área total. Isso levando em conta ainda que muitos desses imóveis identificados são imóveis (inaudível) com uso de estacionamento, então não é o uso mais adequado propriamente para essa região, para transformação que se pretende. Em relação ao patrimônio também é uma previsão de que através da utilização desse instrumento possam se recuperar esses imóveis protegidos pelo patrimônio, com o uso da concessão, um período para que haja interação de utilização de mecanismos lá previstos na própria Operação Urbana Centro, com a transferência de potencial construtivo, até determinado perímetro e depois o próprio concessionário se obriga a fazer a intervenção. A partir daquela identificação das áreas que são transformadas resultando numa proposta de projeto, como está aqui colocada na tela, onde a gente consegue ver aqui mais ao sul a proposta de uma na praça de

vizinhança, ao longo aqui da Rua Nébias, e a previsão de um outro espaço público aqui junto na Rua do Triunfo. Então mostrando uma perspectiva da volumetria resultante das áreas escuras são os imóveis existentes mantidos e na cor mais clara, os imóveis novos propostos. Então a idéia desse projeto que é colocado, é que ele possa em termos de volumetria, que são diretrizes que o projeto traz para obter as edificações, que ele possa se inserir de forma harmônica as edificações existentes, sempre considerando tanto os bens tombados mesmo quanto aqueles que não são tombados, mas que ele não tenha uma relação de antagonismo, que possam se harmonizar-se com essas edificações.

Uma outra questão que o projeto traz que é muito intensa, é reconhecer que essa região inserida ali na área central, ela já tem uma característica muito forte de uso comercial, nos térreos. Entendendo essa relação do comércio com o espaço público, um pouco o que o projeto anterior que mostrou o Vlado. A gente entende que essa relação era muito importante e necessária, então. Os térreos dos edifícios previstos nessa região, a ideia é que sejam sempre destinados a usos comerciais. Mesmo nas áreas de ZEIS há indicação do projeto onde você possa ter, dentro do que a legislação permite, usos térreos comerciais e habitações nos pavimentos superiores, fazendo edifícios mistos. Então a gente pode ver aqui na tela esses usos em amarelo são para usos residenciais, os dois primeiros núcleos como havia mostrado de forma esquemática anteriormente, e a concentração de edifícios de serviços para escritórios, nos eixos de circulação, principalmente na Av. Rio Branco e da Av. Duque de Caxias. A transformação, ela vai gerar o incremento de áreas construídas para essa região e então apresenta um incremento estimado de população para essa área. Hoje temos por volta de 11.000 (onze mil) a idéia que tenhamos uma população de aproximadamente entre 23.000 (vinte e três mil) para 24.000 (vinte e quatro mil) pessoas residindo nessa área, e mais um outro número de pessoas que venham possivelmente a partir das novas áreas construídas na região. Então a idéia era de você poder somar, crescer, reconhecendo esse uso que já existe e poder ter mais pessoas nessa área. O projeto urbanístico ele vai tratar de uma série de questões. E ele vai apresentar a proposta de uma reorganização da circulação viária dentro dessa área, então ele cria algumas áreas de circulação principal, algumas áreas de circulação mais controlada - Mostrando a circulação ao longo da Rua Vitória - Possibilitando que tenha-se um acréscimo nas calçadas, quer dizer, os passeios são ampliados e ai você controla (inaudível) nesse passeio ampliado, e a gente vai mostrar nos próximos slides também, um aumento muito grande da área para uso de bicicletas com ciclofaixas. Mostrando então a idéia também de relacionar a questão da circulação de pedestres, o grande eixo da Rua Vitória, ali aparece dois eixos de circulação interna às quadras que é uma idéia, de ter quadras - que a gente vai mostrar mais para a frente - chamadas de permeáveis, vai ser junto aos eixos de comércio especializado a possibilidade de ter tanto próxima a Santa Efigênia quanto próxima a General Osório, uma circulação interna às quadras configurando espaços de centros comerciais e galerias. Como a gente trabalha nessa região? Também com uma idéia possível de utilizar os recursos voltados, ou seja, os imóveis estão em alinhamento, como é uma característica da região central, você permite que as áreas não ocupadas se concentrem no miolo dessas quadras possibilitando que você tenha essas áreas de passagem. Aqui mostrando a proposta em relação à circulação de bicicletas, de uma série de vias para ciclovia, para a ciclofaixa, ao longo de todo o perímetro, permitindo que você possa circular também por essa região com esse acréscimo dos passeios que ocorrem. Ai resultando da circulação viária uma previsão de organizar também o transporte público e dos ônibus que circulam também internos a área, mantidos os corredores, os corredores não são afetados, mas os ônibus que circulam pela área, eles se reorganizam. O projeto vai trazer também entre as diversas características

especificadas nas intervenções dos espaços públicos, ele vai indicar o tipo de, por exemplo, pavimentação para determinado circuito - aqui mostrando na Rua Vitória. Então para cada via ele indica tanto a circulação, o tipo de acabamento pra calçada como do leito viário, isso para os diversos eixos, para as diversas situações da área do projeto. Também em relação à iluminação pública, há proposta de recuperar a iluminação já existente, fazê-la mais forte onde ela existe, em alguns casos complementá-lo a alguns eixos em especial, e complementar com uma iluminação com o uso de "Led" então substituindo a iluminação atual com o uso de tecnologia de "Led", que é uma tecnologia que tem melhor controle da iluminação e de manutenção de energia também. Usos específicos em áreas pontuais de praças, uma iluminação especial. Também uma intensificação da arborização da região que hoje não há, mas onde você tem a ampliação das calçadas você consegue, por tanto, ter também a arborização dessas vias, então, há um conjunto de espécies propostas para diversos conjuntos de vias, cada um com características distintas, ai considerando os diversos portes, para os diversos tipos de floração enfim. Propostas ligadas à questão do mobiliário urbano, questão de banco, etc. Propostas ligadas ao sistema de apoio a drenagem com o chamado, neste momento, de Jardim de Chuva, que são canteiros com a possibilidade de reter temporariamente água de chuva. E aqui apresentando um mapa que consolida uma tipologia dos espaços públicos que o projeto traz. Então vai mostrar algumas situações específicas algumas tipologias que se está colocando. Por exemplo, a previsão da intervenção junto ali a Avenida Rio Branco, onde o desenho de baixo a gente vê a proposta: ganhar uma das vias da circulação de veículos para que você possa ter que a proposta, a ampliação das calçadas para a previsão da instalação da ciclovia. A intervenção também junto a Av. Cásper Líbero consolidando um boulevard com a chegada na Estação da Luz. A intervenção junto a Rua Aurora que é próxima ao calçadão que é prioritária a circulação para o pedestre, mas também possibilitando normalmente a circulação de veículos. A intervenção junto a Rua Santa Efigênia mantendo a circulação, mas deixando alguns espaços para apenas uma parada temporária, sem espaço de estacionamento propriamente, a idéia é que você, que os carros possam circular pela via, possam parar para fazer uma carga e descargamas ele não estacione mas na via. Ai você ganha a área para a circulação que é muito intensa naquela região. Intervenção também proposta junto a Rua Mauá ao lado da Rua General Osório incorporando as vias ao longo do largo, ganhando espaço de circulação de convívio para esse largo. As ruas mais locais onde você tem espaços para parada de veículos, espaços de estacionamento. Também compartilhado o com uso do carro, a praça proposta para a região da Rua Nébias, uma praça com uma área arborizada maior. E aqui mostrando o que a gente chamou de tipologia de quadras, situações distintas de cada um desses conjuntos de quadras colocadas na região. Então, aqui a gente tem como havia comentado anteriormente, uma situação entre a Duque de Caxias e a General Osório e entre a Santa Efigênia e Rio Branco que são as quadras permeáveis onde você tem espaços de circulação interna as quadras. Com centros comerciais, ou seja, a ampliação da área de comércio, as frentes comerciais para essa região, uma área de apoio para o comércio ali instalado. Há uma outra situação que são as quadras não permeáveis onde você tem lotes resultantes para intervenções maiores onde você consegue ter um pátio também interna dessa quadra, mas onde nesse espaço interno, o uso, ele e um uso controlado por os moradores ou pelos proprietários dessas quadras. Outras quadras são as quadras chamadas de inserção que são lotes pontuais que se encaixam nessa situação existente e alguns chamados de tipologia especial. Aí percorrendo então um pouco o projeto dá uma série de diretrizes para essa intervenção. Mas diretrizes de desenho urbano, que vai indicar essa questão de ter as indicações dos alinhamentos e que ela se harmonize ela busque uma relação de harmonia com os edifícios vizinhos, propõe diversas situações que

onde você tenha edifícios mais altos em algumas esquinas, o projeto já indica essa diretriz, a questão das áreas internas dos espaços internos. Então aqui mostrando para uma dessas quadras, a quadra junto a Av. Ipiranga e a Santa Efigênia é uma quadra que ela encerra essa circulação desse eixo que vem desde próximo da Av. Duque de Caxias, ela recepciona essa região, com o uso de comércio térreo de uso de serviços principalmente superiores.

Passando para outra quadra que é a quadra 19 (dezenove), junto da Rua Mauá, que é uma quadra que a gente trabalhou com a idéia de que fosse uma quadra que pudesse ter uso de entretenimento: cinemas, teatro, cafés, restaurantes que complementam o uso cultural existente com a Sala São Paulo e o próprio Museu da Língua Portuguesa, então eles se localizam próximas ao Metrô da Luz, para maior visibilidade, são de interesses da população local, mas também de interesse de toda a cidade. Nessa região em particular ainda não está colocado neste mapa, dentro dessa planta, mas há uma proposta de revisão dessa área, por uma demanda apresentada no Conselho Gestor de ZEIS, a exclusão de uma área de intervenção, então está colocado, vai ser posteriormente incorporado, nesse momento ainda apresentando a proposta colocada. Então a idéia que você tem um espaço interno na quadra que é um espaço que acolhe essa chegada da estação da Luz, tanto do acesso à estação da Luz pela ferrovia quanto do próprio acesso do Metrô, pela Cásper Líbero, integrando esse acesso à Rua Vitória, com os prédios de usos comerciais e equipamentos superiores tanto para esse entretenimento como cinema (*som inaudível 01:48:28*), quanto para os próprios serviços. Mostrando agora a tipologia da quadra permeável. Então ali há um esquema de como a circulação se dá, a idéia é que não seja uma rua linear que percorre todas as quadras que você possa ter uma articulação nas diversas usuais ao longo desse percurso sempre com o usos comerciais externos, trazendo para o interior das quadras os usos de serviços de estacionamento, quando forem necessários. Colocando, por exemplo, ali juntamente na Rio Branco, os edifícios de maior gabarito, organizando os diversos gabaritos que a gente tem em setores de uso residencial na região o gabarito trabalhado é de 30 metros, que é o gabarito que o CONDEPHAAT determinou. No caso particular intervenção na Santa Efigênia é um pouco menor, também com uma determinação de 15 metros. Passando para a tipologia das quadras não permeáveis a gente tem os espaços internos nas quadras sempre mantendo a idéia de ter nas bordas os usos comerciais. Construindo relações com esse entorno, então, em relação de visibilidade, buscando tirar desses locais para as edificações mais altas, outras que vão se harmonizando com as edificações já existentes. E a partir dessa previsão de incremento de área residencial, incremento de área para comércio e serviços fez-se também uma previsão de equipamentos sociais públicos a serem instalados nessa área para atender essa população local principalmente. Então ali temos na tela a área das ZEIS, que está prevista no plano regional da Sé, ela abarca quase 20% da região e onde localizamos os equipamentos sociais, para toda essa população. São equipamentos de creches, escolas, previsão de escolas de Ensino infantil de Ensino Fundamental, a previsão de Unidade Básica Saúde, de Centro para Criança e Adolescente, Centro de Atenção ao Idoso. A partir de uma série de interações com outras Secretarias da assistência social e da saúde, cultura e educação. Uma série de equipamentos que serão instaladas na área através de conselho urbanístico em contrapartida do concessionário. Aqui já também mostrando uma atualização, o projeto ele procura a instalação de alguns dos equipamentos numa determinada quadra a partir de interações diversas que houve com representantes de comércio e de moradores da região. O Conselho Gestor demandou uma alteração, isso foi estudado, foi acatado e incorporado, então apresentado à revogação, sem prejuízo dos equipamentos, ou seja, são os mesmos equipamentos instalados mudando apenas a localização desses equipamentos. E aí falando da questão da habitação, a previsão de

habitação nessa área, na intervenção, durante todo esse período de intervenção, a previsão na estimativa de atingir 378 (trezentos setenta e oito) unidades habitacionais. Num universo de 7.100 (sete mil e cem) unidades habitacionais que existem hoje na região, certo, 378 (trezentos e setenta e oito) serão objeto de intervenção direta, deverão ter atendimento. Então o atendimento está previsto. Nós temos a produção na área de ZEIS prevista inicialmente de 2.152 (dois mil, cento e cinquenta e duas) unidades e a previsão fora da área de ZEIS mais 2.800 (dois mil e oitocentos) unidades, num total de quase 5000 (cinco mil). Além dessas unidades, a partir de uma série de alterações que o projeto fez, há uma previsão de outras 400 (quatrocentas) unidades de Habitação de Interesse Social dentro da área da Nova Luz, mas fora do perímetro das ZEIS, que são capazes de acolher por tanto, todas as famílias que serão diretamente afetadas pela intervenção, assim, resultando em aproximadamente 2.500 (dois mil e quinhentas) unidades de interesse social na área, que é um número bastante significativo dentro desse universo. A intervenção é proposta a partir de um faseamento, intervenção obviamente, no conjunto das 45 quadras. Então a ideia de que ela possa ocorrer em diversas fases ao longo do tempo. Estimou-se que o projeto ia ser desenvolvido em 15 anos e aí a gente apresenta então na tela as diversas fases em que a intervenção ocorre. A ideia de fasear também buscou oferecer um espaço prévio para a instalação das atividades existentes, e por isso que o faseamento não por um único setor, ele é diverso. A ideia é que você comece a intervenção pelas áreas que estão ou vazias ou ocupadas por estacionamentos, ou por um grande imóvel que não está ocupado. A partir daí você instala espaços comerciais, espaços residenciais e vai realocando as diversas atividades econômicas - que vão sendo atendidas - que serão afetados a partir da própria intervenção, possibilitando que você não tenha o deslocamento de ninguém desta região e todos possam continuar na área durante todo esse processo de implementação da construção. Então a ideia de se ter um período para que as pessoas possam se organizar - vou falar um pouquinho mais sobre as possibilidades de implementação da construção - possam se organizar, para demonstrar o interesse em fazer ou não, um período do projeto e um período de obras. Então como tem no cronograma de baixo, a gente pode ver sempre que o início de uma obra ou de uma fase começa, é posterior ao término das obras da fase anterior, pra que esse mecanismo de relocação funcione. E na discussão das formas de implementar a concessão, a primeira forma prevista, é a que a legislação sugeria, de uma implementação exclusiva do concessionário, então, a partir de uma licitação (*som inaudível 01:54:35*) do concessionário que fica obrigado a implantar o projeto em toda a região. A partir de uma série de discussões que houve com os próprios moradores e comerciantes demandou-se a possibilidade de eles participarem dessa intervenção, então foram criados dois mecanismos. Um mecanismo de intervenção voluntária e outro intervenção compartilhada. A voluntária onde todos os proprietários de uma área, onde há previsão de intervenção, se organizam, e eles fazem a intervenção a partir das diretrizes de desenho computadas pelo projeto urbanístico, junto ao concessionário. A outra possibilidade, 70% desses proprietários se organizam, o concessionário passa entrar então com os outros 30%, e faz a negociação desses outros 30%, e implementam também essa intervenção sempre observando as diretrizes que o projeto indicou. Então de uma maneira geral explicando como é que funciona essa interação, a Prefeitura faz a seleção desse concessionário por licitação, o concessionário vai fazer diversas interações junto aos privados e vai ao final produzir alguns empreendimentos privados que ele vai poder alugar ou vender. Ele vai fazer empreendimentos na área de ZEIS, onde ele pode comercializar as habitações do mercado popular e as áreas não residenciais, e as áreas de interesse social elas retornam para a Prefeitura, para que a Prefeitura possa dar o atendimento habitacional. Numa área em que alguns edifícios tem decretado já interesse social

publicados na região de intervenção - dentro do perímetro, mas fora da parte de ZEIS que a gente começa a chamar de Renova Luz - a previsão é de que o concessionário comercializa o terreno comercial ou residencial e as Habitações de Interesse Social voltam para a Prefeitura também como contrapartida da concessão. Então a gente tem uma série de contrapartidas - o quadro em azul ali à direita - a recuperação do patrimônio, os equipamentos sociais, todos os equipamentos implantados são custeados pelo concessionário, a infraestrutura urbana, que a gente já falou, de intervenções ligadas à rede de passeios públicos, de arborização, de iluminação. Tudo isso é custeado pelo concessionário e as Habitações de Interesse Social também são custeadas pelo concessionário e repassadas a Prefeitura, que aí pode aplicar então a política habitacional na área. Aqui um pouco mostrando também essas duas formas, que a gente tinha colocado, seja voltada onde o concessionário que lida direto com esse privado com a mão única e a exclusiva e a compartilhada, onde envolve uma dupla mão. Essa é a apresentação que a gente tem sobre a Nova Luz.

Dr. Miguel Bucalem (01:57:38): Obrigado Luis Ramos pela sua apresentação eu vou passar então abrir para que os membros do conselho possam fazer questões, manifestações, fazerem as inscrições. Lucila.

Lucila Falcão Pessoa Lacreta (01:58:18): Bom. Eu gostaria de dizer que eu já ouvi essa apresentação ontem, porque eu tenho acompanhando os trabalhos da câmara técnica do CADES na Secretaria do Verde e Meio Ambiente, e lá muitas coisas ficaram em aberto e nós gostaríamos de ver se conseguimos entender aqui.

Primeira coisa - Existe o projeto que acabam de apresentar, a pergunta é: Como este projeto concretamente - através de uma brochura - porque é o seguinte, pelo que nós entendemos este projeto Nova Luz não será uma nova lei. Não é isso? Ou não? Vai haver uma lei enviada para a Câmara ou não?

Luis Ramos (01:59:08): Não tem uma lei específica, já tem a lei que autoriza a concessão e a concessão é feita com base no projeto urbanístico que é o projeto urbanístico que esta sendo desenvolvido.

Lucila Falcão Pessoa Lacreta (01:59:16): Então o próximo passo é a publicação da concessão, da licitação para o concessionário urbanístico. Não é isso?

Luis Ramos (01:59:25): O próximo passo é a conclusão da etapa de licenciamento. Uma vez concluída a etapa de licenciamento, e os diversos ajustes possam ser demandados, aí o projeto ele é reavaliado para que atenda a estes ajustes, e uma vez concluído ele passa a ser um conjunto que será parte integrante da licitação, do edital da licitação.

Lucila Falcão (01:59:50): Deixa eu entender. Porque o licenciamento na realidade é um documento com uma lista de coisas a serem feitas, não é isso? No projeto. Agora, como esse projeto vai se consubstanciar na licitação? Porque você falou, você apresentou uma volumetria determinada, você apresentou quadras que tem uma rua interna. Como isto vai ficar consolidado que tem que ser atendido pelo concessionário urbanístico, ou pelos particulares que vão ter interesse, neles mesmos fazerem o projeto de uma determinada quadra?

Luiz Ramos (02:00:34): Essas são as regras que estão colocadas no projeto. Esse projeto já indica uma série de diretrizes que você, construir as edificações no alinhamento, de você respeitar determinadas....

Lucila Falcão (02:00:43): Então é uma lista. Não vai ter um desenho onde as pessoas?...

Luiz Ramos (02:00:48): Você tem um desenho, Lucila, que é um desenho de orientação. Porque o que se constrói aqui não é um projeto de arquitetura, então a gente não tem um desenho do edifício, nós teremos uma estimativa prévia, uma pré-determinação do volume de área construída em cada conjunto de empreendimentos e as diversas regras de articulação desses futuros empreendimentos que os arquitetos irão detalhar, cada um deles porque não é um projeto de arquitetura.

Lucila Falcão (02:01:18): Então, se eu entendi, existem as regras para determinada quadra. Se eu sou o proprietário da quadra e eu juntei todos os proprietários da quadra, eu vou ter que fazer o projeto de acordo com as regras. Não de um pré-projeto como você mostrou aí.

Dr. Miguel Bucalem (02:01:35): O pré-projeto ele é ilustrativo das regras. A idéia não é ter um único projeto que vai ter que ser obedecido. O que é importante são que as regras urbanísticas vão dar o resultado que se deseja para aquela quadra. Então os gabaritos vão estar especificados, quais são os usos, o térreo, como devem ser as entradas, como será a função daquela quadra, ou seja, um conjunto de regras urbanísticas que vai garantir que elas sendo atendido, o objetivo que se tinha para aquela quadra do ponto de vista arquitetônico e urbanístico seja atendido. Então vai dar liberdade para quem for fazer encontrar a melhor solução

Luiz Ramos (02:02:28): Inclusive quanto a questão das áreas de circulação interna das quadras. Vai estar configurado, pré-determinado que ele tem que...

Lucila Falcão (02:02:35): E aquele caminho tem que ser obedecido?

Luiz Ramos (2:02:38): Ele tem que permitir a conexão. A gente não está indicando que metro ele se desloca, mas as conexões entre as diversas quadras tem que ser observada.

Lucila Falcão (2:02:46): Agora, quem aprova esse projeto?

Luiz Ramos (2:02:50): O projeto ele tem duas instâncias de análise. A primeira análise será junto ao concessionário, o próprio Conselho Gestor da concessão pra observar que ele siga as diretrizes do projeto e a própria análises das edificações, junto com a Secretaria da Habitação como é o procedimento vigente.

Lucila Falcão (2:03:08): Será que você podia voltar o slide, por favor. Esse aí: Prefeitura - concessionário. Eu até acho que está no outro adiante. O que ficou entendido é o seguinte: a população só vai se entender com o concessionário, ela nunca vai conversar com a Prefeitura, o concessionário que vai fazer tudo. Inclusive ser o intermediário do particular com a Prefeitura.

Dr. Miguel Bucalem (2:03:41): Se a implementação for - no item 3. Você volta? Aí. - A implementação totalmente voluntária. Os proprietários se organizam, eles têm as regras que estão claras no edital, eles apresentam o projeto, a única...

Lucila (2:03:57): Para quem?

Dr. Miguel Bucalem (2:03:59): O concessionário tem a obrigação de fazer com que a concessão seja implementada. E qual vai ser a tarefa do concessionário? Isso é uma tarefa, como se fosse uma aprovação aqui na Prefeitura. Ele vai olhar: atende as regras do edital? Atendendo as regras do edital, os proprietários são autorizados a fazer.

Lucila Falcão (2:04:19): Então eu que sou proprietária, representante de uma quadra, eu apresento o meu projeto para o Luiz Ramos que é o concessionário. E ele vai dizer se aquele projeto está bom ou não para ver como...?

Dr. Miguel Bucalem (2:04:33): Quem tem a obrigação de gerir a observância da concessão, segundo as regras estabelecidas, é o Conselho Gestor que é paritário. Então o Conselho está previsto na lei da concessão e que ele é paritário – metade Poder Público, metade sociedade civil organizada. Eles tem a obrigação de ter certeza que o concessionário, a única coisa que ele vai estar fazendo lá é ver se os proprietários seguiram as regras que estão no edital. Eles que vão ter a tutela; não o concessionário. O concessionário é um agente só para garantir que a concessão vai se implementar.

Lucila Falcão (2:05:14): Bom, eu sou a particular, então eu vou fazer o empreendimento todo. O que eu pago, e se eu pago para alguém, eu pago para o concessionário? Porque a minha dúvida é o seguinte: o concessionário é aquele agente que vai colocar o projeto em andamento, vai executar o projeto. E ele vai investir nas obras públicas, que eu suponho que vai ter um rol. Vai ter volta ter rol de obras públicas? Ou não?

Dr. Miguel Bucalem (2:05:44): Vai ter detalhada no projeto básico.

Lucila Falcão (2:05:46): Vai ter o projeto básico que ele tem que seguir. E para ele conseguir dinheiro para ele fazer essas obras públicas, ele vai ou desapropriar aqueles 54% dos terrenos, não é isso?

Luiz Ramos (2:06:02): Ele vai realizar os empreendimentos privados. Há diversas formas de realizar esses empreendimentos. A desapropriação é um dos mecanismos.

Lucila Falcão (2:06:10): Sim, ele vai tentar comprar daqueles prédios que estão arrolados com os 54% da edificação, não é isso?

Luiz Ramos (2:06:20): Ou se compor com esses proprietários.

Lucila Falcão (2:06:22): Ou se compor com o proprietário. Mas ele vai ter que fazer o empreendimento para ganhar dinheiro, sobrar dinheiro e fazer as obras, é isso?

Dr. Miguel Bucalem (2:06:31): Isso.

Lucila Falcão (2:06:33): É isso. Então eu sou o proprietário e representante dos proprietários de uma determinada quadra e apresento para o Conselho Gestor o meu projeto, e supondo que o meu projeto seja aprovado e eu vou pagar alguma coisa para quem ou não vou pagar?

Luiz Ramos (2:06:53): Sim, tem que haver uma operação. O concessionário participa da licitação para implementar o projeto como um todo, quer dizer é obrigação do

concessionário de realizar além das obras de infra-estrutura, das obras de equipamentos públicos, das obras de espaços público, de toda a ampliação de passeios, de toda a arborização, para que ele tenha esse recurso e faça os empreendimentos privados. Uma coisa que é uma característica muito interessante da aplicação desse instrumento é que diferente das propostas anteriores, a Operação Urbana está na área desde 1997 e a área não se transformou. Não foi suficiente para que se transformasse. Então a previsão para que esse projeto é que você indica área que tem esse potencial e o período do qual essa transformação ocorre. Então que é o indicado pelo faseamento.

Lucila Falcão (2:07:41): Sim, são os 15 anos. Mas eu ainda não consegui entender uma coisa. Voltando à minha pergunta: eu tenho que pagar alguma coisa daquele empreendimento da minha quadra para o concessionário. Quanto eu tenho que pagar e com base em quê eu tenho que pagar?

Luiz Ramos (2:08:03): Com base nos estudos econômicos, o projeto tem também os estudos de viabilidade econômica que avalia esses custos, porque no fundo uma implementação que de uso exclusiva, quem implanta é o concessionário. Ele compra o seu imóvel, ele faz a parte dele com você, tem uma livre negociação, que é uma coisa que ocorre rotineiramente no mercado. É de conhecimento de todos que quando um empreendimento imobiliário vai acontecer, os empreendedores procuram os proprietários pra negociar o imóvel, trocar por metros quadrados, enfim uma série de possibilidade, esse tipo de mecanismo também pode ser utilizado. No caso que isso acontece, há uma remuneração possível que ajuda a pagar o custo, ajuda a pagar o custo que o concessionário tem na realização dos diversos equipamentos. Quando a *negociação* do imóvel envolve diretamente o concessionário e envolve apenas os proprietários da implementação voluntária, ele tem que fazer uma adesão. Aí sim à implementação desse projeto, para que o concessionário possa recuperar parte dessa remuneração.

Lucila Falcão (2:09:10): Quer dizer, o concessionário sempre vai ganhar mesmo que chegemos, digamos, no extremo de 100% das quadras serem promovidas por particulares. Então eu, a particular, não posso fazer o meu empreendimento e eu mesma, digamos, resolver o problema da minha quadra. Eu vou ter que pagar para o concessionário, para o concessionário investir naquele imóvel.

Luiz Ramos (2:09:41): Aí você está considerando que o problema da quadra é meramente imobiliário. E não é. O problema da quadra também tem a ver com os espaços públicos, também tem a ver com os equipamentos todos da reestruturação urbana. E isso é remuneração.

Lucila Falcão (2:09:54): Sim, mas poderia ter uma proporcionalidade

Luiz Ramos (2:09:56): Mas então os custos de participação, considera essas remunerações para custear essas infra-estruturas.

Lucila Falcão (2:10:02): Bom, mas acontece que aí vem um outro probleminha...

Luiz Ramos (2:10:06): Inclusive esse custo ajuda a remunerar a habitação de interesse social. Como a gente colocou, o projeto ele tem uma previsão de construir um número bem razoável de unidades. Então as quase mil e duzentas mil unidades de unidades na rede, onde 80% dessas unidades vão ser destinadas à HIS e aí já...

Dr. Miguel Bucalem (2:10:30): Passadas para a Prefeitura.

Luiz Ramos (2:10:31): Passadas para a Prefeitura. Ou seja, a Prefeitura vai gerenciar essas habitações de interesse social. Tem articulação com a Secretaria de Habitação, como o Secretário apresentou anteriormente, até pela possibilidade de se trabalhar com locação. Então para atender e também possibilitar quem já mora hoje na área e que embora não seja diretamente afetado pode ser beneficiado dessas novas unidades.

Lucila Falcão (2:10:51): Tá, então a implementação voluntária, pelo o que eu estou vendo aqui é super complicada. Para o empreendedor privado o que está sendo 100% concreto parece que iria funcionar nesse caso é a implementação exclusiva. Eu sou o concessionário, eu tenho que negociar os projetos com os proprietários e se eles não quiserem, eu tenho a força da desapropriação, boto todo mundo para fora, construo lucro e pago a infraestrutura que tem que ser feita. Resolveu o programa, o melhor dos mundos. Se houvesse problema jurídico aí que depois eu quero levantar.

Luiz Ramos (2:11:33): É, essa questão jurídica ela tem sido acompanhada, como nós já...

Lucila Falcão (2:11:35): Não, mas não resolve. Precisamos entender como esse projeto pioneiro no Brasil vai funcionar. Vocês vão me desculpar, mas só tem que ter paciência de explicar. Eu ainda não entendi.

Dr. Miguel Bucalem (2:11:48): Nós temos toda a paciência do mundo e temos tido toda essa paciência.

Lucila Falcão (2:11:51): (risos) Bom, então nós temos dois extremos: a implementação voluntária, 100% dos proprietários implementando para quem vai pagar, qual obra é essa, quanto vai custar. É uma questão.

Outra questão é seu faço implementação exclusiva, o concessionário tem lá todo o poder, resolve o problema e assunto encerrado. Bom, a compartilhada fica meio a meio e pode ser que seja mais fácil também. Só que nós estamos dentro de uma Operação Urbana Centro, Operação Urbana pode construir cem vezes a área de terreno, bem como você falou, de residencial, você pode fazer um mix com comércio e serviço, você pode fazer estacionamento e tudo mais. Eu como representante de uma quadra e fazendo a implementação voluntária, atendendo àquele projeto, posso fazer as edificações baseadas na Operação Urbana Centro? Operação Urbana Centro vale ou não vale para o perímetro do projeto Nova Luz.

Luiz Ramos (2:12:59): O projeto já está inserido. Os projetos de intervenção urbanística só pode ser realizados em áreas de Operação Urbana, então ele está dentro da Operação Urbana. Ele diz alguns mecanismos da Operação Urbana e ele é um projeto urbano em si, ou seja, ele já especifica o que a gente poderia comprar de estoque para aquela área. As áreas construídas, os usos possíveis já estão pré-definidos. Quando você adere ao concessionário, participa da licitação, está aderindo ao projeto ,ou no caso voluntário também indica a adesão, está aderindo à essa destinação prévia de áreas construídas e de usos previstos. O que não pode é ao seu bel-prazer é decidir fazer mais uso residencial...

Lucila Falcão (2:13:45): Não, o papel do concessionário está mais ou menos claro. Então você é o concessionário, você entrou nas regras do jogo e vai implementar um

determinado projeto e tem o custo de obras de infra-estrutura e outro custo de investimento das edificações e uma parte do seu lucro você vai investir naquele rol das obras. Até aí tudo bem. A questão é a seguinte: nós temos uma quadra. Eu posso entrar na Operação Urbana sim ou não? E pagar a outorga onerosa ou ter gratuidade no caso do uso habitacional.

Dr. Miguel Bucalem (2:14:33): É a regra do projeto que vale para àquela quadra.

Lucila Falcão (2:14:36): Eu não posso ou eu posso?

Dr. Miguel Bucalem (2:14:39): Você vai entrar na Operação Urbana via concessão urbanística que estabeleceu o regramento para cada quadra, inclusive dos potenciais e dos usos.

Lucila Falcão (2:14:46): Então eu não posso.

Dr. Miguel Bucalem (2:14:49): Você está fazendo a modalidade da Operação Urbana via concessão urbanística, não é uma Operação...

Lucila Falcão (2:14:54): Não, você me desculpe, mas são duas coisas: Operação Urbana não tem nada de desapropriação, poderia ter até um projeto obrigatório, mas eu construo o meu terreno. Eu tenho um quarto de terreno, o Costa tem mais outro quarto de terreno e a Dora tem mais metade. Nós três nos juntamos e vamos fazer um projeto da quadra setenta e três, que você determinou. Nós três queremos entrar na Operação Urbana Centro, nós podemos ou não podemos?

Dr. Miguel Bucalem (2:15:24): Não, vocês entraram nos regramentos da concessão urbanística daquela quadra.

Lucila Falcão (2:15:28): Então a Operação Urbana não vale na concessão urbanística?

Dr. Miguel Bucalem (2:15:35): Ela vale no regramento da concessão urbanística

Luiz Ramos (2:15:37): Lucila, você está confundindo. Não é uma alternativa. A Operação Urbana Centro está vigente desde 1997 e houve a possibilidade de se aderir. O projeto de concessão urbanística considera os perímetros da Operação Urbana e ele propõe, portanto, uma intervenção, um desenho urbano naquela área, uma previsão de área construída e a partir daí estima, inclusive, equipamentos que sejam necessários e outras intervenções que sejam necessários àquela previsão de incremento, de área construída, de habitação, de população, enfim. Na medida em que você tem essa intervenção já através da concessão, o que vale, predomina para essa área, já limitada pela lei da concessão urbanística, é a concessão. Não é uma escolha, não é porque você entra como voluntário, porque senão valeria ao próprio concessionário que poderia entrar e aderir e escolher, o que não é o caso. A regra é: dentro dessa área, o que vale é a concessão urbanística

Lucila Falcão (2:16:38): Tá. Outra coisa muito importante. Onde está a equação financeira dessa concessão? Porque até agora nós falamos em projetos urbanísticos, nós falamos em quadras, embelezamento e melhoria urbanística. Onde está e qual é a equação financeira que vai ser utilizada para promover a concessão?

Luiz Ramos (2:17:10): No site da Secretaria, o Projeto Nova Luz também tem um site é o novaluzsp.com.br - está disponível para download um estudo de viabilidade econômica produzido pela Fundação Getulio Vargas que é o que embasa...

Lucila Falcão (2:17:21): É esse que está valendo?

Dr. Miguel Bucalem (2:17:24): Não, mas antes da construção o projeto sofreu aprimoramentos, mudanças, dinâmicas. Na hora que for colocado o edital em concessão, vai ter um produto do estudo de viabilidade econômico-financeira compatível com o projeto final e é esse que vai mostrar todos os subsídios técnicos para embasar os números.

Lucila Falcão (2:17:48): É porque como ontem teve essa discussão no CADES e o promotor de justiça estava presente, e tinha poucos advogados ali, nós inclusive pedimos, e eu reitero o pedido, que os Procuradores façam uma apresentação especial para explicar qual é o embasamento legal que dá respaldo para o concessionário urbanístico fazer a desapropriação.

Dr. Miguel Bucalem (2:18:27): O Procurador José Antônio é um dos procuradores envolvidos no projeto, tem nos valido da competência, do conhecimento deles de uma forma muito intensa e durante muito tempo estudando essa questão e não vai ter problema nenhum, eles vão estar disponíveis. O que eu acho é o seguinte: no CADES são as questões ambientais e lá vai poder ser dados esclarecimentos no nível de análise de questões ambientais e eles vão estar à disposição para discutir à exaustão as questões de...

Lucila Falcão (2:19:00): É que a questão ambiental não se coloca por si só. Se a Operação toda não está absolutamente esclarecida...

Dr. Miguel Bucalem (2:19:11): Mas, é o que eu falei. Não tem problema nenhum, eles vão estar à disposição para fazerem todos os esclarecimentos. Se você quiser já falar alguma coisa, você está convidada.

Lucila Falcão (2:19:20): Não, eu já falei muito e eu vou esperar os demais se manifestar
(sem áudio 2:19:24 – 2:19:45)

Luis Carlos Costa (2:19:46): Bem, eu queria dizer o seguinte. Existe uma questão de fundo que é a seguinte: qual é o objetivo dessa Operação do ponto de vista para o interesse da sociedade, de uma maneira geral. Quer dizer, isso precisaria ser esclarecido. Porque eu posso imaginar que esse objetivo que justifica essa Operação com tantas dificuldades em relação aos direitos adquiridos dos proprietários. E vai haver muita coerção, tem muita autoridade e isso não pode ser feito senão com a forte justificativa com relação ao interesse da sociedade com isto. Bom, eu diria que o que está em questão é a revitalização do Centro e a dinamização do processo de reprodução da cidade, do ponto de vista físico, tanto do aspecto imobiliário, como no aspecto dos equipamentos dos espaços públicos. Então isso eu acho que é importante. O que eu noto é que existe um certo desfocamento desse objetivo na sua apresentação; eu nunca tinha visto, mas esses aperfeiçoamentos do tipo: "completa uma quadra aqui", "faz um alinhamento"... é um processo de cooperação desejável - nem tudo acontece espontaneamente etc. - Mas onde o interesse público, para começar, não está absolutamente claro. Será que fazendo esses remendos todos, nós

vamos ter um Centro revitalizado? Eu tenho muitas dúvidas, então eu posso dizer: será que tem base suficiente para constituição do poder do concessionário? Porque o concessionário vai poder entrar e dizer o que ele vai fazer despeito dos ocupantes e até despeito da minha viabilidade de isso ser concretizado. Quer dizer, por quem acaba assumindo essa tarefa. Então, eu diria o seguinte: só para discutir, eu faria outra simulação. A simulação é a seguinte: em uma área do Centro, suficientemente grande para se dizer: "Esse é o Centro velho da cidade, que é potencialmente capaz de uma revitalização". O que nós vamos fazer aí? Vamos fazer uma série de empreendimentos motores, quer dizer, empreendimentos de grande impacto no sentido de dinamizadores que vão ser feitos por um determinado tipo de agente que seria o concessionário. Não um único concessionário, concessionários que iriam implementar esses elementos de mudança. Agora o que são esses empreendimentos de mudança. São empreendimento imobiliários associados a melhorias públicas que vão convencer o investidor a comprar esses imóveis, porque realmente ele vai estar em um outro ambiente que não tem nada a ver com o velho Centro empacado que existe. Então isso daí em vez de se fazer em uma extensão grande, se faria em determinados pontos dentro e fora desta área que está colocada. O que a gente quer é mudar o desempenho do Centro, a qualidade das instalações e tudo isso. Então eu acho que a gente reduziria esta coisa meio stalinista aí envolvida na figura desse concessionário. Quer dizer, a gente mantém o grande concessionário que tem o direito... Porque veja bem, eu acho uma baita de uma responsabilidade, impossível até de ser exigida, que a gente obrigue todo mundo a dizer que aquilo o que foi estabelecido nessas fases iniciais, é a melhor solução. Quer dizer, tem que dar uma certa flexibilidade. Quando houver uma oportunidade do empreendedor e do agente estimulador disso tudo acuar, ele vai achar várias coisas que precisam dar certos padrões, gabaritos e critérios para ele atuar de maneira adequada. Tudo isso está, a meu ver, um pouco confuso, quer dizer, não está transparente. Eu estou com medo de começar com o projeto meio autoritário e meio de remendos em uma área que poderia ser radicalmente mobilizada, mexida, arquivada por empreendimento de maior porte e de maior impacto, que poderiam ser menores. E aí ter uma regra para implementação desses projetos motores e uma outra regra para a melhoria do entorno imobiliário que quisesse se ajustar às diretrizes estabelecidas.

Dr. Miguel Bucalem (2:26:15): Professor, obrigado. Eu só quero colocar que se tratando da revitalização, eu acho que não tem uma única maneira de servir um centro urbano e nem essa é a pretensão. Agora, o que a gente tem que olhar é que existe um regramento. Existe o Plano Diretor que estabeleceu esse instrumento, o Plano regional identificou essa área como uma área para aplicar esse instrumento e está se colocando uma forma de fazer. O que justifica na raiz, como o professor mencionou, a necessidade de intervir nessa área. Eu acho que está muito claro. Se você quiser mostrar a outra transparência. Se a gente olhar essa área, eu ainda acho que existe uma outra área da cidade que tem a acessibilidade que essa área tem. Você tem três linhas de metrô que chegam nessa área e quatro linhas de trem. Agora, a questão é como que nós garantimos que essa área tenha uma ocupação mais intensa e garantir que essa ocupação mais intensa se dê com a qualidade ambiental, com a qualidade urbanística e que resolva os desequilíbrios que a área tem, que são muito claros. Hoje ela tem um comércio intenso, mas à noite esse comércio não funciona. Esse comércio para se viabilizar, criou um conjunto grande de áreas de estacionamentos com uma baixa ocupação, então hoje a área tem vitalidade, tem gente morando, mas ela tem desequilíbrios muito sérios. E ela é a área que pode receber muito mais atividades e muito mais gente e é isso que o projeto está ancorado; é essa necessidade de criar um ambiente mais denso com qualidade, com diversidade de uso que seja seguro, que

alavanca o projeto. Isso não foi inventado aqui; isso é uma evolução da legislação que já vem sendo prevista, então nós estamos seguindo um processo que foi previsto lá atrás por meio de legislação. A lei da concessão urbanística trouxe uma outra legislação específica e está sendo feito um projeto da melhor forma possível. O Poder Público está conduzindo, escutando tudo mundo que ele tem que escutar, incorporando as melhorias todas que foram apresentadas e que foram entendidas como passíveis de serem incorporadas, e se procura isso. Se procura uma área mais densa, com qualidade ambiental adequada para o convívio, adequada para o pedestre, com arborização, com todas as coisas que hoje essa área não tem. Ela tem muita coisa boa? Tem, mas está faltando muita coisa. E a forma encontrada pela nossa legislação urbanística, pela evolução da nossa legislação urbanística, foi esse instrumento e é o que nós estamos querendo realizar. É a única forma de se fazer? Não é a única forma de se fazer. Mas é uma forma que está amparada pela legislação e está amparada do ponto de vista conceitual para a necessidade de ocupar melhor essa área. Então acho que é isso que justifica o projeto.

Lucila Falcão (2:29:23): Qual é o perfil do concessionário urbanístico?

Dr. Miguel Bucalem (2:29:28): Qual o perfil?

Lucila Falcão (2:29:30): É.

Dr. Miguel Bucalem (2:29:31): Nós vamos colocar um edital em consulta pública e entendemos que... O que tem que ser feito naquela área? Obras, obras de infraestrutura, então gente que faz obra de infra-estrutura pode ser um componente, gente que faz um empreendimento imobiliário pode ser um componente. Agora, alguém que vai entrar com capital? Eu não sei. O que nós vamos fazer é um regramento e as exigências de implantação que nós queremos. Quem vai se habilitar, eu entendo que é gente que faz obras públicas, que faz intervenção no viário, que faz parque, gente que faz empreendimento imobiliário. Vai ser um conjunto desses parceiros. Que vai formar um (*som inaudível 2:30:14*) do consórcio. Nós não temos com prever, nós temos como regerar.

José Roberto Garcia (2:30:19): Você falou em consórcio e vem ao encontro do que eu ia falar. Em primeiro lugar tem duas questões que eu queria perguntar. Primeiro: Por que não se pensa em fazer um projeto em cima das leis das PPPs? A parte social, ambiental seria feito pelo Estado, pela Prefeitura, e o consórcio ou uma empresa, duas ou três empresas, faria a parte estrutural da obra. Agora, a segunda questão que eu queria colocar vem ao encontro do que o professor Costa falou sobre uma questão muito importante que é a função social do projeto. O que me preocupa, o que me deixa com a pulga atrás da orelha é qual é o impacto social e econômico que esse projeto vai trazer? Não só para esse extrato da região da Nova Luz, mas conseqüentemente afetando toda a região do Centro. Porque dentro de uma visão de inter-relação de sistema, a gente não pode acreditar que aquele projeto que vai ser feito na região da Nova Luz não vai ter um impacto econômico, social em nível de segurança, segurança pública em toda a região do Centro. Os problemas que nós vemos na região da Nova Luz, por exemplo, os problemas sociais, drogas, etc.; esses problemas se expandem e existem em todo o Centro. Talvez com maior gravidade na região da Luz, na região da Cracolândia, mas toda a região do Centro tem problemas sérios de moradias precárias, problemas de segurança urbana, etc. Então eu queria saber do Secretário se foi feito um estudo de análise do impacto sobre a região circular

periférica no entorno da região da Nova Luz; como isso vai afetar as famílias e as pessoas que trabalham e se locomovem no Centro.

Dr. Miguel Bucalem (2:32:42): Os estudos mostram o seguinte. Primeiro: do ponto de vista de impacto positivo vão ser produzidos, como ele falou, quase 2.500 habitações para baixa renda e de outra forma nesse lugar elas não aconteceriam, porque não há viabilidade econômica, pelo preço da terra lá, de produzir habitação de interesse social. Então ela só vai se viabilizar, essas 2.500 unidades, porque tem um projeto de concessão urbanística e ela vai dar a possibilidade de que gente que ganha até três, seis salários mínimos se instalem nessa região. Esse é um ganho social grande. Depois tem todos os equipamentos sociais que o próprio projeto vai implantar na área, que são: unidades de saúde, escolas, creches, centro de formação, centro de Isodo, que estão previstos no projeto e que foram dimensionados não só para o projeto Nova Luz, mas como parte de um conjunto de equipamentos da região central, então aí tem outro ganho. E o outro ganho muito importante é a questão da dinâmica que hoje se estabelece, ou seja, a possibilidade de pessoas que trabalham lá tenham mais oportunidades de morar lá, diminuindo viagem. Ou seja, há uma série de ganhos. Se a gente olhar a área... Você pode voltar lá? Então quando foi feita análise do perímetro, você vê que o Largo do Arouche já é uma área que já está com um padrão de qualidade urbanística, de ocupação melhor e ali você chega de novo no Parque da Luz, no Bom Retiro, etc. Então essa área que tinha uma deficiência muito clara em relação às áreas vizinhas. Então o projeto procura resgatar e levar à essa área, criando condições de melhora, se equiparar mais ao contexto do seu entorno e até induzir uma dinâmica de melhoria do entorno. Então foi pensado os condicionantes em relação ao entorno. Ou seja, hoje a área só funciona até seis da tarde, sete da tarde; é um deserto à noite. A própria mistura de usos vai querer promover o quê? O uso vinte quatro horas. Não tem uma escolha de uso até a praça de entretenimento depois ela traz coisas que hoje não tem. A calçada lá é mínima; as pessoas andam pela rua. Então ela vai criar a condição de o pedestre circular, ela cria algumas áreas no entorno... ela já tem equipamentos, áreas abertas interessantes: ela tem o Parque da Luz, em frente a Praça Julio Prestes, Princesa Isabel, Largo do Arouche, ou seja, ela tem áreas abertas no entorno, mas no interior ela não tem espaço de convívio. Então o que se quer se criar é parque de vizinhança, é para quem mora nessas duas zonas residenciais ter uma praça para ir, para conviver e para complementar o sistema que já está no entorno, então há uma outra melhoria aí. Se a gente for elencar... arborização: muita. Isso é uma ilha de calor, uma grande ilha de calor. A arborização vai quadruplicar, os números são muito grandes. Ou seja, as edificações vão ter critérios de sustentabilidade, então todos os itens de melhorias na ocupação das construções foram tratados no projeto. Então você tem uma dinâmica para a área melhorar de acordo com os padrões que hoje são consagrados de renovação urbana. Então a gente não vê como um projeto desse tipo pode piorar essa área, só pode melhorar. Ele atende às grandes deficiências que a área tem.

Luis Carlos Costa (2:36:45): Mas aí Bucalem, veja você. Tudo bem. Toda a intencionalidade, eu concordo com tudo. O problema é o seguinte: é que todas as precariedades são precariedades clássicas dos centros de cidade que foram abandonados das atividades maiores de poder econômico, por razões objetivas – a falta de acessibilidade, etc. – e por concorrência com outras áreas melhores. Então, ou a gente é capaz de dar aquele empurrão para a economia da área, para ela ser competitiva e receber parte dos melhores projetos que se fazem na cidade, nos outros centros urbanos da cidade e se revitalizar, ou então nada disso vai acontecer.

(Som inaudível – várias vozes 2:37:44 – 2:37:49)

Miguel Bucalem(2:37:50):Mas é justamente isso, o problema é que sem o projeto não vai acontecer.

Luis Carlos Costa (2:37:52): Não, mas aí é um problema de escala. Vamos supor que milhares de qualquer número aí impressionante de metros quadrados construídos, a gente consiga só vinte por cento, então fizeram coisa boas, mas não... o número de ruas que melhoraram visivelmente de padrão e esboçaram um ambiente seguro, agradável que o investidor quer usufruir e ver qual é o ambiente. Isso pode acontecer ou não.

Dr. Miguel Bucalem (2:38:29): Agora, esses metros quadrados professor...

Luis Carlos Costa (2:38:31): Então nós temos que ter uma absoluta certeza da viabilidade econômica desse projeto em relação ao mercado imobiliário, quer dizer, há um mercado imobiliário...

Dr. Miguel Bucalem (2:38:47): Vai ter um estudo econômico que vai dar os subsídios e ele vai ser um processo competitivo que só vai estar interessado se tiver viabilidade efetiva. O estudo pode mostrar a viabilidade ou não ter, nós esperamos que o projeto tenha viabilidade.

Luiz Ramos (2:39:05): E as propostas definidas como novas são implantadas, quando a gente define que haverá um regramento público nessa via e nesse conjunto de vias, ele não depende de uma vontade do concessionário. Ele é obrigado a realizar aquilo ao longo do tempo conforme previsto...

(Som inaudível – várias vozes 2:39:21 – 2:39:24)

Luis Carlos Costa (2:39:25): Essa receita, essa base é aquilo que você já disse. Considero que já está feito. O que o concessionário precisa cumprir, que foi mostrado...

Dr. Miguel Bucalem (2:39:33): Isso, mas essa idéia está dada. Nós mostramos. Todo projeto básico vai ser um anexo ao edital.

Luis Carlos Costa (2:39:39): Mas gente eu não posso deixar de dizer que eu acho que está errado o enfoque, porque quando a gente faz esse exercício na sala de aula quem vocês acham que vai ter essa quadra? Sai tudo indicações porque ninguém tem compromisso com nada. Tudo mundo fala: " Ah, como bom seria se houvesse uma visual, se houvesse uma trajetória, etc." Quer dizer, imaginar coisas agradáveis é fácil. O problema é que é necessário que haja uma dinâmica que ponha o desejável no chão. Eu não sei. Estou falando com toda a franqueza, não estou desqualificando, não quero que vocês tomem a critica a essa apresentação como uma coisa menos respeitável; nada disso. O que eu estou dizendo é a questão da abordagem. É que na hora do empreendedor fazer aquilo o que ele acha que é o melhor e é o mais rentável, ele vai procurar novas alternativas que podem superar muito esse enquadramento um pouco rígido.

Dr. Miguel Bucalem (2:40:57): É, mas ele vai ter que fazer esse julgamento antes de se habilitar para a concessão.

Luis Carlos Costa (2:41:09): Antes eu tava pensando que o todo-poderoso era o concessionário, agora eu estou vendo que o concessionário ele é um suposto todo-poderoso, que é esse estudo preliminar.

Dr. Miguel Bucalem (2:41:24): É lógico, que é o que o Poder Público...

Luis Carlos Costa (2:41:28): Vocês me desculpe mas o estudo preliminar é de quem não tem o compromisso da execução.

Dr. Miguel Bucalem (2:41:32): Isso está alinhado ao Poder Público, ouvindo a sociedade, como não tem compromisso??

Luis Carlos Costa (2:41:37): Não, mas não tem. Eu estou dizendo quando ela compõe mais ou menos a *altura*, é uma questão de bom-senso de qualidade de resultado (*som inaudível 2:41:46 – 2:41:49*) mas essa não é a decisão que foi proposto. Tem que investir em embarcar o seu dinheiro e ter certeza do seu retorno que maximizasse...
(*Som inaudível – várias vozes 2:41:59 – 2:41:02*)

Dr. Miguel Bucalem (2:42:03): José Anrtonio vai falar um minutinho, a Alexandra se inscreveu...

? (2:42:08): A respeito da questão das PPPs

Dr. Miguel Bucalem (2:42:10) : Eu posso abordar depois. Temos um limite de mais uns dez minutos, tem mais um inscrito lá e... tem a Alexandra e o José Antônio que vai falar um pouquinho também.

Alexandra Devecchi (2:42:20) : Na verdade eu só gostaria de fazer um comentário dessa observação do professor Costa. Uma questão importante do projeto é que o projeto pretende criar uma nova área residencial, fortalecendo o uso residencial que tem na área, mas também atrair novos moradores. Essa é a função principal do projeto e isso...

Lucila Falcão (2:42:42): Endereçado a quem? Essa é a minha questão.

Alexandra Devecchi (2:42:45): Deixa eu terminar. Por que isso é importante? Em um contexto de mercado imobiliário onde você tem escassez de terreno para novos desenvolvimentos, e você abre um projeto que tem essa possibilidade, ele se transforma em um projeto real, porque você não tem essa outra possibilidade mais rentável e mais adequada. O concessionário naturalmente vai achar isso interessante porque você está propiciando criar um milhão de metros quadrados em uma cidade onde você não tem essa possibilidade.

Lucila Falcão (2:43:20): Em terrenos desapropriado de terceiros, essa é a grande questão.

Alexandra Devecchi (2:43:25): Não, essa questão da desapropriação é assim: a desapropriação existe como uma alternativa quando as outras...

Lucila Falcão (2:43:34): Isso... (*som inaudível 2:43:34*)

Alexandra Devecchi (2:43:35): Eu estou falando, deixa eu terminar de falar... Quando as outras possibilidades não forem viáveis e, principalmente, a desapropriação se faz necessária quando você analisa a condição fundiária daquela área e você tem... Por que não acontece nada? por que Operação Urbana não deu certo? Porque não há mecanismos de você mobilizar essa terra. Porque você tem um monte de proprietários, você tem problemas de sucessão das famílias. Então só a desapropriação vem com um instrumento capaz de mobilizar esse recurso, então é um instrumento urbanístico que vem para facilitar essa mobilização com recurso terra, que hoje tem travado, por conta dos problemas fundiários que uma área antiga da cidade tem. Eu acho que a gente tem que começar a pensar a desapropriação como um instrumento que facilita a viabilização de projeto urbano, que é de interesse da cidade inteira. E outra coisa importante é que esse projeto está no Plano Diretor. A Nova Luz é uma área...

Luis Carlos Costa (2:44:51): É uma ideia que está sendo inteiramente provada num momento oportuno como agora. Então começamos a discutir tudo, temos o direito NOSSO...

(Som inaudível – várias vozes 2:45:01 – 2:45:04)

Dr. Miguel Bucalem (2:45:05): Quem está falando que não têm o direito de discutir. Nós queremos discutir, é a forma de construir um projeto para dar legitimidade ao projeto e para ser um projeto do Poder Público, da cidade. Por isso que ele vai dar o direito, em última instância, de se ocorrer desapropriações para implementar um projeto que a cidade, por meio de um processo, achou que era importante para aquela área. Por favor, Dr.

José Antônio (2:45:31): Só para justificar a minha passagem pela mesa aqui. Rapidamente, eu não vou entrar em seara político que eu não tenho qualificação para falar em seara político nesse Conselho que tem essa qualificação tão especial na cidade de São Paulo. Meu nome é José Antonio e sou Procurador do município. Falo aqui pelo aspecto da legalidade formal do procedimento, desde a edição legislativa até a conformação da licitação e por todo o desenvolvimento do projeto. Já foi demonstrado nos slides que ele mostrou, que a opção pela concessão urbanística foi uma opção do legislador. O instrumento da concessão urbanística foi criado pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo. O plano regional da Sé determinou que naquela região estava precisando de coisas, determinou que naquela região houvesse uma construção urbanística, editou-se posteriormente uma lei geral de construção urbanística que estabelece um regramento na lei no município de São Paulo e finalmente veio a lei da Nova Luz. São eles, portanto, o que é feito nesse momento, a atuação do Poder Público é uma administração em sentido estrito, da aplicação da lei. Quanto à questão do acompanhamento, da montagem, do projeto, das soluções jurídicas, dos encaminhamentos de soluções, que a Lucila chegou a levantar, desde o primeiro momento, houve sim, o acompanhamento da Procuradoria-Geral do Município, seja pela assessoria jurídica, Secretaria da Habitação, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – na qual eu trabalho – seja pelo Departamento Judicial da Promotoria-Geral do Município. Houve uma interposição de uma série de ações contra as leis de concessão urbanística, contra o projeto de concessão urbanística, contra a licitação da concessão urbanística. Todo o cardápio possível de ações foi manobrado contra o projeto. E em 100% das vezes a Administração se sagrou vencedora.

Lucila Falcão (2:47:46): Então o projeto não foi julgado....

José Antônio (2:47:48): A Administração está respondendo a todas as ações e em todas as ações ela pediu provimentos positivos por parte do Poder Judiciário. Inclusive há uma decisão da Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que impede, utilizando os mecanismos jurídico legal, que não foi dado pela Prefeitura, é uma lei federal, que impede novas medidas liminares que tenham por base questionamentos da lei, ou encaminhamento pro Projeto urbanístico que está sendo elaborado. Só para dizer o seguinte: há o acompanhamento para o impasse do processo de criação do instrumento, de elaboração do projeto, o que é muito importante para a Procuradoria Geral do Município - que estará aqui após a gestão Kassab na próxima gestão e na outra gestão - que o instrumento seja adequado e legítimo para o que se pretende. Falhas eventualmente ocorridas podem acontecer; somos humanos falíveis. O que é importante dizer: em todo o momento, em todos os questionamentos que foram encaminhados, foram respondidos e há suporte jurídico para cada medida de destaque desse projeto. O acompanhamento da Procuradoria-Geral do Município para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, da Assessoria Jurídica, ele é imediatamente feito após cada avanço na elaboração do projeto, na elaboração da estrutura/instrumento da concessão. Então obviamente, que sim, podemos errar, mas não vai ser por falta de estudo, por falta de atenção. Só para complementar, do ponto de vista formal, além da lei da concessão urbanística exige que sejam feitos os estudos para que seja feita a concessão. Entre eles se incluem o projeto urbanístico, o EIA RIMA, o estudo urbanístico de viabilidade econômica e também tem que ser feito o estudo de ZEIS.

Esses estudos são feitos concomitantemente, o que significa isso: são feitos todos ao mesmo tempo e se auto apoiam, se intercomunicam e vêm elaborando-se, como vem ocorrendo, na medida que assim se avança um trabalho, ou seja, um trabalho de estudo econômico receba informação urbanística, receba informação ambiental, que ela seja atuada, assim constantemente. Então quando houver a licitação da concessão urbanística, será licitado um objeto urbanístico que tem um estudo econômico consolidado que vai indicar a viabilidade econômica do projeto; um estudo urbanístico que vai indicar exatamente o que será feito na área - a implantação da construção urbanística é obrigatória pelo o concessionário, uma nova velocidade de urbanização, é diferente de uma Operação Urbana em que o Poder Público simplesmente aguarda os particulares interessados que venham e comprem o potencial de construção para poder arrecadar dinheiro para a Prefeitura. Na concessão urbanística tudo o que for licitado será implementado. Você tem o projeto urbanístico que está lá detalhado na licitação, um estudo de impacto ambiental devidamente licenciado, estudos econômicos que dão suporte à idéia de construção urbanística – que estão em fase de finalização e nesse caso da Nova Luz, o plano ZEIS. O concessionário compra um pacote, que ele vai ter que implantar. Se ele não implantar ele vai ter que pagar uma multa absurda, tremenda e vai sair muito mal. Por isso que ele vai ter que estudar muito para entrar na concessão, vai ter que ver exatamente se vai acontecer e a partir do momento que ele aceita participar, aceita licitar ele está obrigado a executar o projeto. O Conselho Gestor vai acompanhar a implementação da concessão urbanística, o Poder Público Municipal acompanha a implementação da concessão urbanística, todos os órgãos de fiscalização de controle externo acompanham a concessão urbanística desde a sua origem, afinal de contas o Ministério Público e a Defensoria Pública do Estado e da União, toda a sociedade civil que vem muito mobilizada, isso é um tema muito sensível. E assim também o será na hora da implantação da concessão. E só para finalizar, o acompanhamento jurídico da concessão obviamente também será feito pela Prefeitura, além do Conselho Gestor, mas vai ter base na Prefeitura; e a meta da concessão urbanística é a reurbanização da área. É trazer as pessoas de volta a morar naquela região, propiciar a habitação e a

implementação do comércio. Esse é o *goal* da concessão urbanística, é isso que o concessionário urbanístico é obrigado a fazer. Desculpe a intervenção, a intervenção é necessária por motivos jurídicos eu não quero me alonga.

Miguel Bucalem (2:52:49) : Obrigado José Antonio. Agora eu acho que tem mais um inscrito e eu gostaria que ele falasse, que eu acho que tem outras questões... você não falou ainda, fala um minutinho. Nós nunca tivemos nenhum problema em receber as pessoas e esclarecer tanto essa parte técnica como a jurídica, nos esclarecimentos necessários, quantas vezes forem necessárias e com qual intensidade for necessário. Por favor.

Arnaldo de Mello (2:53:16): Eu queria falar bem rápido, (*som inaudível 2:53:19*) pode ficar tranqüilo porque eu não vou fazer uma intervenção drástica como (*som inaudível 2:53:23*).

Fernando Gasperini (2:53:24): Pode se identificar por favor?

Arnaldo de Mello (2:53:26) :Meu nome é Arnaldo e eu sou (*som inaudível 2:53:31*). Vejam, está me ocorrendo aqui nessa reunião, eu fiquei ao lado de uma parceira, geógrafa que me inspirou a dizer o seguinte. Inclusive faz parte do fato de eu estar acompanhando mais recentemente os bastidores do Conselho Gestor, no que eu sou levado a conviver com o pessoal que ainda, pior que você Lucila, não está dando conta de entender a questão do regramento, Secretário. Não está dando conta de perceber as questões relativas ao efetivo regramento antes de se fazer um plano urbanístico, com questões ligadas a arquitetura, urbanismo, ao centro da cidade de São Paulo. Nós estamos falando de um território demarcado, a gente pode ver na planta, e essas questões que estão impicantes, Lucila, na questão fundiária. É a questão dos interesses imobiliários e justamente na conversa paralela que eu estava tendo aqui com a (*som inaudível 2:54:48*) e me ocorreu e eu vou dizer a verdade aqui, direcionando à uma pessoa que está aqui e também está na sala que eu quero crer ser a pessoa mais responsável para isso entre nós: que é a Sílvia, pelo fato dela participar do consorciado, faltou criatividade ao meu ver por parte do pessoal da Silvia de bolar um tabuleiro de jogo como o Banco Imobiliário, com aquele perímetro específico que aparece lá com todas as suas quadras para botar aqui, no lugar desses, ao invés da disposição dessas cadeiras, um chão grande em que a gente pudesse receber o pessoal do Conselho Gestor, por exemplo, numa tarde e jogasse todas as questões das janelas, das visuais, dos cuidados paisagísticos da cidade dentro de uma questão que é crucial. E eu repito, não é uma questão tão arraigada das questões urbanísticas, é uma questão (*som inaudível 2:55:53*) é a questão fundiária. É isso que está pegando. Eu conheço essa questão berrante nos olhos do Paulo Garcia que é o representante dos comerciantes da Santa Efigênia, nos olhos do Nelson, da Ivanete Araújo que são representantes dos movimentos de moradia que estão na ocupação Mauá. Então como é que a gente vai fazer esse Nova Luz vingar sem a efetiva participação de um pessoal que agora envolve a Lucila, que não mora em ocupação, que não é analfabeta e também não consegue entender nessa altura do campeonato o regramento, Secretário. São metas a serem cumpridas, nós não estamos brincando de janelas, está tudo bem com as janelas, temos que nos preocupar também com a questão da paisagem, com a questão hidrográfica. No caso da Operação Urbana, está tudo certo. Eu estava aqui no momento da sua apresentação. Isso são coisas que por obrigação a gente tem que ver na escola de arquitetura. Mas ao ocaso do Centro, depois de quatro anos de acompanhamento do Projeto Nova Luz, que envolveu o meu Mestrado e agora finalizo o Doutorado, com bolsa FAPESP, eu entendo que vocês... olha eu sinto muito,

pode parecer esdrúxulo o que eu estou dizendo, mas faltou ao pessoal da Silvia, realmente, naquele espaço que eu estou chamando de butique Nova Luz, o espaço público destinado à apresentação do projeto, é todos os dias, tem horário de abertura e todos nós poderíamos estar lá, para brincar de Banco Imobiliário. Eu acho que muito do que a gente está discutindo sem entender nada do que realmente se quer, se deve a falta de disposição e criatividade por parte do Poder Público, de baixar a bola e entender que ali antes de ser Nova Luz, é Santa Efigênia. Se nós formos caminhar lá agora a gente vai ver que nada do que se discute aqui é inteligível. E nem com a presença do Zé Aparecido vai ser possível entender. É a velha Santa Efigênia de São Paulo, pobre, que mantém o maior pólo de pirataria do Brasil, como todos sabem um sem-número de pobres. Então, quer dizer, nesse Banco Imobiliário, nesse jogo, têm que estar todos os personagens, os cidadãos. Inclusive vocês podem imaginar uma peça do jogo que seriam viciados, que seriam o morador de rua, que seria o empresário, que seria o contratante, enfim é isso que eu gostaria de registrar a necessidade de *(som inaudível 2:59:18)* eu quero ver ainda se há tempo de fazer isso, pelo menos no sentido da gente dirigir tudo isso a fora. E eu quero efetivamente matar o seguinte: não é hora mais, a meu ver, de a gente bater de frente com as questões das janelas, com as questões estéticas. É uma questão fundiária. A concessão urbanística está aí para inovar, como você colocou, a gente concorda, e ninguém sabe nada desse regramento; é preciso experimentar um pouquinho, baixar a bola e saber dirigir isso de uma forma mais didática à toda a população de São Paulo que, repito, está longe de ter o privilégio que nós temos nessa sala.

Miguel Bucalem (3:00:06): Então, houve a última intervenção e eu acho que nós...

Lucila Falcão (3:00:12): Olha, só uma coisinha. Você me desculpe, mas a questão das ações em curso, a ação civil pública, a ação popular, pelo menos o que eu sei e todas elas a Prefeitura conseguiu, realmente, caçar as liminares que impediam o andamento do projeto. Por quê? Porque o perigo da demora, segundo os juízes, não ocorreu e vai ser exatamente a partir do dia que essa licitação for colocada em público, porque a licitação vai definir como é que as coisas realmente vão se dar. Porque no raciocínio do Judiciário *(som inaudível 3:00:53)* não há perigo dessa demora. Outra coisa importante...

Miguel Bucalem (3:01:00): Por favor, conclua.

Lucila Falcão (3:01:02): É que o técnico da figura concessão urbanística não foi decidido que *(som inaudível 3:01:11)* ainda. Quer dizer, vocês estão falando uma coisa como já ganhou; não ganhou nada, porque o mérito das...

Miguel Bucalem (3:01:20): Nós não falamos que já ganhou, nós falamos que nós estamos hoje habilitados a continuar como Poder Público a seguir a lei que existe.

José Antônio (3:01:31): E eu só queria complementar. Só para dizer que, de fato, em nenhum momento eu falei que as decisões estão finalizadas, todas as decisões foram decididas em liminar, menos a de segurança. Vale, obviamente que uma das razões da decisão judicial é o perigo da demora *(som inaudível 3:01:49 – 3:01:53)*. Perigo da demora é uma condição para suspender qualquer procedimento administrativo e nesse caso, o Tribunal de Justiça, determina que não é. Mas avaliação do Tribunal de Justiça nos acordos que já foram colocados pelo órgão especial que é a Câmara Superior *(som inaudível 3:02:07)* de São Paulo foi bastante favorável ao instrumento. Os relatores das ações elogiaram o instrumento, entenderam o instrumento e falaram que a principal questão levada é a questão das desapropriações, que é um típico caso de

desapropriação urbanística, ou seja, desapropriação para implementação de projetos urbanísticos por parte do Poder Público. Obviamente as ações não estão finalizadas, não há como garantir que não haja uma volta da decisão do Tribunal, mas mostra a experiência que isso não ocorre; nós não ganhamos. As ações estão em curso, mas as razões da municipalidade são muito fortes, as razões expostas pelos requerentes de mérito já foram avaliados nos acordos do Tribunal de Justiça, pelo Órgão Especial. Só isso.

Miguel Bucalem (3:03:05): Então eu agradeço a presença de todos e eu acho que nós podemos encerrar a reunião. Obrigado.

(Fim do áudio – 3:03:12)

São Paulo, 24 de Abril de 2012

Presidente	Miguel Luiz Bucalem
Vice-Presidente	Luiz Ricardo Pereira Leite
Secretário Executivo	Fernando Henrique Gasperini

Conselheiros

SMDU	Nilza Maria Toledo Antenor
SNJ	Simone Fernandes Mattar
SMT	Elia Albuquerque Rocha
SVMA	Rosélia Mikie Ikeda
SMC	José Rollemberg Mello Filho
SP URBANISMO	Luis Eduardo Surian Brettas
Macrorregião Norte 2 eleito	Mônica Regina C. Travitsky
Macrorregião Norte 2 eleito	José Roberto Garcia
Macrorregião Oeste eleito	Lucila Falcão Pessoa Lacreata
Macrorregião Oeste eleito	Áurea Lopes Machado Mazzetti
Macrorregião Centro eleito	Mauro Messa Martins
Macrorregião Leste 2 eleito	Antonio Gomes dos Santos
Macrorregião Sul 1 eleito	Maria Lúcia da Silva
Macrorregião Sul 2 eleito	Antonio Benedito L. da S. Souza
Macrorregião Norte 1 eleito	Felix Quispe Marques
Macrorregião Leste 1 indicado	Rubens Casado
Macrorregião Leste 1 indicado	Renata Carvalho Naves
Macrorregião Leste 2 indicado	Enéas José Arruda Campos
Macrorregião Leste 2 indicado	Rosane Segantin Keppke
Macrorregião Sul 1 indicado	Luiz Fernando de Moraes Vecchia
Macrorregião Sul 2 indicado	Afrânio Bellato
SECOVI	Eduardo Della Manna
FAU-USP	Marta Dora Grostein
SINAENCO	João Antonio Del Nero
Movimento Defesa São Paulo	Luiz Carlos Costa
CGT	José Arthur Aguiar

Sec. Est. Transportes Metropolitanos Horacio Nelson Hasson Hirsch

CONVIDADOS

SMDU	Ilderson de Oliveira França
SMDU	Olga Maria Soares e Gross
SMDU	Clementina Delfina Antonia de Ambrosis
SMDU	Maria Stella Cardeal de Oliveira
SMDU	Heloisa Toop Sena Rebouças
SMDU	José Antônio Aparecido Junior
SMDU	Eduardo Mikalauskas
SMDU	Luis Oliveira Ramos
SMDU	Paulo Kehdi
SMDU	Domingos Pires de Oliveira Dias Neto
SF	Marcos Takao Ozaki
SP Urbanismo	Vladir Bartalini
SP Urbanismo	Yara Lydia de Moraes Santos
SP Urbanismo	Anna Carvalho de Moraes Barros
SP Urbanismo	Camila Maleronka
SP Urbanismo	Paula Vianna Queiroz e Souza
AECOM – Consórcio Nova Luz	Alexandra Maria Devecchi
CONCREMAT	Regina Stela Nespoli
Associação de Moradores Vila Turiassu	Geraldo M. de Brito
FAU USP	José Arnaldo F. de Melo
Associação Barra Funda	Edivaldo Godoy Sabae
Consórcio Nova Luz	Sylvia da Costa Facciolla
CADES – Lapa	Celia Regina Palma Martins
-	Cícero E. A. Feitoza
-	Maria B. Barbosa da Silva