ATA DA 8ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA, REALIZADA NO DIA 06 DE SETEMBRO DE 2007

Aos seis dias do mês de setembro de dois mil e sete, à 10:50 horas, na sala Lima Barreto – Centro Cultural São Paulo, nesta Capital, realizou-se a 8ª Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Política Urbana –CMPU, sob a presidência no início dos trabalhos do Dr. Luiz Laurent Bloch, Secretário Municipal Adjunto de Planejamento, e posteriormente do Dr. Manuelito Pereira Magalhães Junior, Secretário Municipal de Planejamento, contando com a presenca dos membros relacionados no final desta ata.

FITA 1 - LADO A

LUIZ LAURENT BLOCH – SEC. MUN. ADJUNTO DE PLANEJAMENTO: [pronunciamento fora do microfone] de... já da Reunião passada, que vai ser mais aprofundada, nessa Reunião, a proposta que está sendo feita. Obrigado. Dr. Miguel.

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: Bom dia a todos, como o Dr. Bloch já falou, o objetivo aqui é simplesmente tratar de alguns temas ligados à Área de Intervenção Urbana e ao adensamento, que foi colocado, foi objeto de várias colocações, não é? E o objeto aqui talvez seja nivelar um pouco as informações do ponto de vista do que eles estão na lei e como elas se comparam com as proposições anteriores.

Então, eu vou usar trechos das tabelas que foram distribuídas a vocês, para ficar bem aderente ao que está dito na lei e tentar examinar essa questão das Áreas de Intervenção Urbana e as possibilidades ou não de adensamento que estão ligadas a elas. Então, primeira... Eu gostaria de só recordar aqui a definição da Área de Intervenção Urbana, com o objetivo, então, de regularização fundiária; execução de programas e Projetos Habitacionais de Interesse Social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção e outras áreas de interesse ambiental. Ou seja, é um espectro bastante amplo de objetivos, e muitos deles ligados à preservação e recuperação ambiental, e outros ligados à regularização fundiária e à implementação de Programas Habitacionais de Interesse Social.

Então, aqui estão comparadas as exposições referentes às definições das tipologias de Área de Intervenção Urbana, previstas na lei em vigência e na proposta. O que se fez foi simplesmente ampliar as tipologias, ou seja, nós agregamos algumas tipologias, já que, mesmo nas Áreas de Intervenção Urbana, que estão previstas na lei atual, elas já se caracterizavam por essas tipologias. Então, na verdade, é reconhecer que elas ficariam classificadas, estendendo o conceito, delimitando melhor a sua tipologia.

Aqui eu queria falar, então, no art. 186, que fala, então... Estabelece o coeficiente máximo que poderia ser atingindo numa Área de Intervenção Urbana. Então, a gente observa que, no art. 3°, se fala, então, já na lei vigente, que esse coeficiente poderia ser quatro, e a mesma coisa se fala no §2° também, não é? Há um pouco mais de detalhamento, ligando agora, vamos dizer, falando que deve respeitar, então, o estoque dos distritos que ela se insere e, obviamente, não há nada de conteúdo diferente, basicamente é o mesmo conteúdo, onde se fala que o coeficiente máximo que pode ser atingindo é quatro.

Depois, eu queria só destacar aqui, isso eu acho que é bastante importante, no art. 31, aqui da Lei 13.885, ela... se diz que você pode propor índices urbanísticos e padrões de ocupação do solo para cada Área de Intervenção Urbana, diferente, das zonas em que elas estão definidas, mas que isso depende de lei. Mas ela tem uma exceção que, se os coeficientes estiverem especificados na Lei 13.885, para algumas Áreas de Intervenção Urbana, eles já poderiam ser considerados. E foram, então, para várias Áreas de Intervenção Urbana, detalhados alguns coeficientes, na maioria deles, quatro, não é? E, nessa proposta, nós estamos tirando essa possibilidade, ou seja, nós entendemos que os coeficientes, para se superarem as zonas de uso, que estão definindo, então, ou que estão... fazem parte da Área

de Intervenção Urbana, eles dependem do Projeto Urbanístico Específico e, portanto, não devem ser atribuídos antes que o Projeto Urbanístico Específico esteja detalhado ou configurado.

Então, nesse sentido, a propositura atual é mais restritiva, ou seja, ela não concede nenhum coeficiente, no âmbito da sua própria lei, dessa própria propositura de lei, sem que o Projeto Urbanístico seja conhecido, e se estabelecer coeficientes a mais deve ser aprovado por lei, né. Então, essa é uma observação que eu acho é importante. Aqui, eu queria mencionar, então, a Área de Intervenção Urbana, que corresponde a transporte público coletivo, é uma área que já estava definida na lei atual, e nós, então, estamos basicamente repetindo a definição, talvez, às vezes, tentemos precisar um pouquinho mais, um pequeno aperfeiçoamento e, nesse caso, o que é que acontecia? Também é importante mencionar que várias dessas... ele estabelece, ao longo das linhas, sobre trilhos e nas estações, por exemplo, nas estações, um raio de 600 metros, não é? Algumas Áreas de Intervenção Urbana iá tinham sido delimitadas, no âmbito... perímetros específicos no âmbito desse conceito. E tinham sido concedidos já coeficientes, não é? E nós entendemos, em relação à observação que foi feita anteriormente, que esses coeficientes não deveriam ter sido concedidos a priori porque eles dependem, então, da capacidade de suporte, tanto do sistema viário, no entorno, como do próprio sistema de transporte público, e deveriam, então, ser objetos de estudos. E é o que nós estamos detalhando no art. 193, em que a SEMPLA, na medida em que a lei foi aprovada, se compromete, em um ano, a realizar esses estudos; na verdade, esses estudos estão se iniciando em cooperação com a Secretaria de Transportes Metropolitanos, e vão poder, aí, ajudar a gente a definir coeficientes de adensamento, mas que sejam adequados para cada uma das estações ou cada uma das regiões, que seja compatível, então, com o sistema viário, o sistema de transportes. Então, essa é uma outra observação.

A observação seguinte se refere à Área de Intervenção Urbana, associada ao sistema viário estrutural, à rede viária estrutural, que prevê que, em faixas de 300 metros, a partir do eixo da via, poderia ser considerada ou que está definida essa Área de Intervenção Urbana. O que eu queria destacar aqui é que o objetivo único dessa Área de Intervenção Urbana é possibilitar melhoramentos viários ou aberturas de vias. Ela se restringe a possibilitar, obviamente isso tem... depende de Projeto Urbanístico Específico e da concordância dos proprietários transferirem o direito de construir para essa faixa de 300 metros, ou seja, não tem nada relacionado a adensamento nessa Área de Intervenção Urbana; simplesmente é uma possibilidade de facilitar a implementação de melhoramento viário.

Aqui eu queria... esses números são preliminares, e responde um pouco aquela colocação que foi feita, num mapa mostrado pelo professor Luís Carlos Costa, na última reunião, e nós tentamos levantar os números para dar uma idéia das áreas novas que estavam sendo propostas, como elas se distribuíam pelas tipologias. Nós vamos... esses números foram levantados pelo Departamento de Urbanismo, mas nós estamos ainda... gostaríamos de fazer um pente fino antes de divulgar oficialmente esses números. Mas eles dão uma idéia, essas são... proposição de novas Áreas de Intervenção Urbana e como elas se distribuem pelas tipologias. Então, a gente pode ver que, pelas porcentagens, 67% são ligadas à preservação, recuperação ambiental; 12% ao Rodoanel, que também estão ligadas à implantação de equipamentos, ligadas à preservação ambiental, e parques lineares, ou seja, 90% das novas áreas propostas de intervenção urbana, são áreas ligadas à preservação ambiental. E não, obviamente, não caracterizam nenhuma potencialidade de adensamento. Então, a grande parte delas são ligadas ao meio ambiente.

E aqui, se a gente examinar, essa... seriam os números, ou seja, 348 milhões de m², é o nome total; foram mantidas 209, das quais... 209, onde 9.000 foram suprimidas, que não estão listadas aí, esse número baixa, então, para 200.000, e 138.000.000 de novas, que estão ligadas, como eu falei, à preservação, basicamente, à preservação do Meio Ambiente.

E aqui também tem uma tabelinha que mostra o seguinte: depende da tipologia, a área pode potencialmente estar ligada a adensamento ou não. Mesmo estando ligada a adensamento, ela vai depender, se for ultrapassar os coeficientes, de uma lei específica que já tinha aprovado. Mas, pelas tipologias, nós podemos ver que, da área total, somente 11% delas são áreas que possibilitariam adensamento. E 89... 88,9%, não, não é? Das áreas que

foram mantidas, 16% possibilitariam adensamento, e 83% não, não é? E, nas áreas novas que estão sendo propostas, só 3% poderiam levar, mediante um Projeto Urbanístico que fosse aprovado, constituísse em adensamento, e 96,6% não estariam ligadas a adensamento.

Uma outra observação que eu gostaria de fazer, sobre a definição de coeficientes de aproveitamento, então, a definição de coeficiente de aproveitamento, que está aqui mostrada, da Lei 13.885, é exatamente a mesma que está na proposta, ou seja, não há mudança na definição de coeficientes de aproveitamento, e todos os coeficientes estabelecidos para as zonas de uso foram também mantidos. Máximos, não é? Os coeficientes máximos. E aqui, na Área de Intervenção Urbana, também mostramos a propositura, ou seja, o que está em vigência e o que é proposta; nós observamos que há muita... Dá uma analogia do coeficiente básico, é o da zona de uso, de no máximo quatro, que vai ver, então, dependendo da proposta da Operação Urbana, ele vai ser diferenciado e, no máximo, ele vai chegar a quatro. E aqui havia uma exceção, já prevista na lei, que, então, você poderia superar em lotes esse coeficiente, desde que, na área bruta, de raio de 600 metros das estações, você ficasse em quatro; isso, na verdade, dá, possibilita até coeficientes muito altos porque essa área é muito grande. Nós estamos restringindo isso, dependendo da proposta da Operação Urbana, mas que isso possa ocorrer só em quadras específicas, ou seja, nunca um coeficiente de aproveitamento, numa dada quadra, ele ultrapassará quatro; ele pode ocorrer num lote, se o Projeto da Operação Urbana, isso se a lei específica assim disser, assim estipular, mas, na quadra, está sempre preservado o quatro, que garante uma densidade bastante controlada,

Então, essas observações que eu queria fazer, tentando, então, como o meu objetivo era um nivelamento de informações do que está sendo proposto e o que existia, já proposto na lei anterior, no que se refere a adensamento, e, obviamente, eu acho que a gente pode retomar a discussão, se assim o desejarem, fazendo colocações e etc. Obrigado.

LUIZ LAURENT BLOCH - SEC. MUN. ADJUNTO DE PLANEJAMENTO: Agradecer ao Dr. Miguel Bucalem, e abrir a palavra para quem se interessar. Então, o primeiro a falar é Dr. Mauro Friedhofer.

CONSELHEIRO MAURO FRIEDHOFER: Bom dia à Mesa, aos acompanhantes da Mesa, ao Plenário. Muito interessante, eu estou na dúvida se eu faço todas as propostas agora, nessa manifestação, ou se eu primeiro vou pedir um esclarecimento ao Dr. Miguel, que vai depender do esclarecimento, vão depender as perguntas seguintes. Projeto Urbanístico Específico. Pergunta: Claro que a EMURB está capacitada a fazê-los, sem dúvida. O que eu quero saber é se a iniciativa privada pode propor Projetos específicos, Projetos Urbanísticos Específicos, para passar pela análise da EMURB e, então, se propor empreendimento ou não. Eu prefiro aguardar esse esclarecimento, antes de fazer as demais perguntas, é possível?

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: É possível.

CONSELHEIRO MAURO FRIEDHOFER: Muito bem. Obrigado, Dr. Miguel.

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: Olha, há uma proposta, no art. 197, em que a SEMPLA deveria estabelecer um grupo intersecretarial para, então, estabelecer procedimentos de proposição de Áreas de Intervenção Urbana. Porque, na verdade, nós podemos observar que as Áreas de Intervenção Urbana, apesar de elas já terem sido propostas, estarem propostas na lei atual, em grande quantidade e número, elas não se transformaram em Projetos Urbanísticos Específicos ainda, e não estão então cumprindo o desejo que foi expresso na hora em que se estabeleceram essas Áreas de Intervenção Urbana.

Então, a idéia é que a SEMPLA, como Secretaria de Planejamento, estabeleça, não que ela vá desenvolver os Projetos Urbanísticos Específicos, obviamente, como você mencionou, eu acho que a colaboração aí da EMURB é essencial, no desenvolvimento dos Projetos, mas eu acho que o estabelecimento de procedimentos, como uma colocação que você está trazendo, de a iniciativa privada poder dar um *input* inicial, dar uma idéia, eu acho que isso seria disciplinado no âmbito dessa... dessa Comissão.

CONSELHEIRO MAURO FRIEDHOFER: Muito bom. Eu acho--

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: Como proposta hoje.

CONSELHEIRO MAURO FRIEDHOFER: Eu acho isso fundamental porque algumas áreas da cidade vão merecer o interesse da iniciativa privada, e a idéia, pelo menos, quando eu falo, eu sempre estou falando da Macrorregião Centro, sem excluir as demais. Existe um potencial aqui de áreas subutilizadas muito grande, e a iniciativa privada ficar esperando o Poder Público definir um Projeto Urbanístico Específico é muito demorado. Então, acho que a iniciativa privada pode... a iniciativa privada pode propor... gostaria que pudesse propor um Projeto Urbanístico à EMURB. E que essa manifestação da EMURB fosse numa velocidade compatível com o mercado, com a velocidade da capital, e mandar bola para frente, porque eu acho que o interesse vai ser extremamente efetivo.

Preocupa-me... outro aspecto que me preocupa bastante nessa propositura é que tenha que obrigatoriamente se transformar em lei. Eu imagino que possa ser possível criar um dispositivo nesta lei, que bastaria a aprovação dessa Comissão intersecretarial, eventualmente com o aval aqui do Conselho Municipal de Política Urbana, e evitar que passe pela Câmara Municipal, porque vai que o Vereador não gosta do dono da GAFISA, estou citando ao acaso, não gosta do fulano ou sicrano, ele vai segurar o Projeto na Câmara Municipal; aí, não sai negócio, não tem possibilidade.

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: Olha, a proposta nossa é de, sempre que envolver uma mudança de coeficiente de aproveitamento, seja realizada por lei, essa é a proposta. Ou seja, isso pode ser um... demorar um pouco mais, mas a gente tem resguardado que, na hora em que for, então, se entender que, devido ao Projeto Urbanístico Específico, seja imprescindível, seja muito desejável dar coeficientes adicionais, que isso seja, então, feito por lei, com todo o trâmite associado à lei. Então, essa é a postura da proposta.

CONSELHEIRO MAURO FRIEDHOFER: Muito bem. Eu vou passar, então, um pouco mais. Tem outras propostas que eu já manifestei aqui no Plenário, de que, como a próxima Reunião do dia 11 deverá ser talvez a última, ou quando muito a penúltima, antes de vocês encaminharem o Projeto ao gabinete do Prefeito, eu já havia sugerido aqui aquele Projeto que eu chamei de "DULCORA", que é cada Plano Regional se transformar numa única lei específica, para não fazer um pacote só, eu acho que... eu proponho isso para ser discutido na próxima reunião do dia 11, para entrar na Pauta, de que, já quando sair de SEMPLA, já saia dessa forma. Então, cada Plano Regional seria uma lei específica, não mandar tudo numa lei única. Existe simpatia, por parte da Câmara Municipal, em receber dessa forma.

Um conceito novo que eu estou trazendo, que ainda dá tempo, é o conceito do sobresolo, e não subsolo. Nós queremos produzir habitação por um custo menor. Nós queremos que uma fatia maior da população tenha acesso à habitação. É indiscutível a necessidade, o que representa o automóvel dentro dos *status* de qualquer um que está ascendendo na pirâmide social. Ele quer ter o carro dele, mesmo que ele não use, mesmo que ele venha a morar no centro, ele trabalha no centro, ele não vai abrir mão de ter o carro dele, nem que seja para sair só fim de semana. E nós temos que proporcionar a garagem.

Então, construir as garagens para baixo, a gente gasta uma fortuna; a gente não, o consumidor, o comprador do apartamento, ele gasta uma fortuna em parede de concreto para fazer as garagens. Puxa, a lei poderia prever, pelo menos, pelo menos, na Macrorregião Centro, que precisa adensar mais, de se criar uma figura do sobresolo, podendo utilizar 100% da área do terreno para térreo comercial; importante para o prédio, Habitação de Interesse Social, tem que ter o térreo comercial como propriedade dos condôminos; o fruto da locação desse térreo comercial, das áreas comerciais, iria abater das despesas de condomínio, aí ele fica alto o suficiente. Depois, um ou dois andares de garagem e, acima disso seria obrigatório descontar das áreas de recreação, obrigatório, todo o resto não ocupado ser área verde, adensada; tanto faz, para efeito de meio ambiente, se a área jardinada está no térreo ou está dois andares acima. Vai renovar o ar da mesma forma.

Eu gostaria também que entrasse na proposta do dia... eu encaminho para vocês tudo isso por escrito, para simplificar, para tipificar... Sempre falando na Macrorregião Centro, na lei vigente, os coeficientes de aproveitamento disponíveis são segmentados em 30%, para aquilo que é propósito fundamental do empreendedor, 35 para Habitação de Interesse Social e

35 para habitação de mercado popular. Essa equação não fecha, a SEMPLA reconheceu que não fecha, e alterou, está propondo a alteração, para 50/50. Acontece que quem conseque... quem consegue empreender dentro dessa equação são meia dúzia, oito, no máximo 10 construtoras de grande porte, que tenham custo muito mais inferior para comprar o material, tenham custo inferior para prestação de mão-de-obra, tenham equipamentos para fazer o prédio aí em um ano. Só que o grande mercado imobiliário não é fundamentado só nessas grandes construtoras; existem 200, 300, 400 construtoras de porte menor que, no seu dia-adia, no seu histórico, no seu currículo, fazem aí um prédio por ano, dois... dois prédios por ano já é uma construtora de porte; dois por ano, eu digo, a cada ano, iniciar dois prédios, já é uma construtora de porte médio; três para cima, já é grande. Essas que fazem até dois prédios por ano, não vão consequir resolver essa equação 50/50, na área central da cidade, que é aonde nós precisamos maior volume de Habitação de Interesse Social. Então, não vai haver, pelo menos eu prevejo, não vai haver interesse em fazer Habitação de Interesse Social no centro, se for mantida a equação 50/50. Então, eu proponho uma alteração na Macrorregião Centro, ou seja subprefeitura da Sé, invertendo o coeficiente da lei atual. Hoje é 30 para 70; fazer 70/30, fazer uma inversão. Dentro desses coeficientes, é possível sim, que construtoras de menor porte, que são em grande quantidade, comprem aí lotes de... remontar lotes de 1.000, 1.200 m², remontar, isso é fundamental, remontar as áreas de cortico, são fundamentais as áreas de cortiço porque elas são bem localizadas, senão eles não estariam ali, cada dois cortiços que sejam geminados devem dar aí uma média de 600, 700 metros, 800 m² de área de terreno. É possível fazer prédio sim, com Habitação de Interesse Social também, e aquele ex-morador de cortiço vai passar a ter um apartamento lá de sala e quarto, sala e dois quartos, ou, eventualmente quitinete, que naquela... no caderno que eu lhe entreguei, nós estamos propondo quitinete também. Quantos anos... São Paulo viveu aí uns 15, 20 anos, uma geração inteira, famílias esteiras morando numa quitinete, e hoje estão morando bem, estão bem de vida.

Então, a proposta que, para, pelo menos, para a área central, os coeficientes atuais sejam invertidos, 30/70; que sejam os 30 para Habitação de Interesse Social e, dentro dos 70, fica mercado popular. DULCORA... 30/70, sobresolo. Gostaria que, pelo menos, entrasse em discussão, na próxima semana, no dia 11, pelo menos pautar, não é Plano Diretor; é Política Urbana, incentivar a discussão sobre o trem que ligaria São Paulo à Baixada Santista. Um trem de velocidade média ou velocidade alta, tipo metrô, mas não com a mesma freqüência, uma freqüência menor, para ligar com a baixada Santista. A idéia foi muito bem recebida pelo pessoal dos Transportes, nós vamos visitá-los, vamos fazer uma Reunião, e tentar tocar isso adiante.

E, por último, para dar lugar aos outros, eu gostaria, eu perguntei isso para a Nilza ontem, não precisa ser agora a resposta, é evidente, existe, está divulgado pelo *site* da SEMPLA, a tabela de estoque de áreas, estoque de potencial construtivo. Eu gostaria muito de saber quando isso foi feito, como é que isso é atualizado, quais os critérios que foram usados para estabelecer esses coeficientes máximos. Por qual razão? Pela razão que, aqui na Macrorregião Centro, a preocupação de quem, pelo menos de quem projeta para cá, a minha área de atuação mais forte é aqui, é... mercado de trabalho existe, postos de trabalhos existem; a própria estática de... a pesquisa de origem e destino vai mostrar quantos trabalhadores moram distantes e trabalham aqui no centro. Nós queremos produzir habitação para esse segmento da sociedade. Então, o quê que vai acontecer? Nós estamos diminuindo sensivelmente o deslocamento dessas pessoas. Nós estamos melhorando as condições de transporte.

Então, eu acho que os coeficientes da área central merecem uma revisão à luz dessa proposta, que mercado de trabalho existe. Tem dois números que estão circulando por aí sobre unidades de prestação... Coisas de escritórios e consultórios que estão vazios, desocupados, eu já ouvi número de 22.000 e ouvi 40.000. Vamos ficar com o menor, 22.000, são postos de trabalho que estão aí e que estão fechados porque a população residente no centro é pequena. Se nós incentivarmos a re-ocupação desse centro, se nós incentivarmos um adensamento habitacional no centro da cidade, essas unidades vazias vão começar a ser ocupadas sim, por advogados, médicos, dentistas, prestadores de serviço, pequenos escritórios, contadores. Então, isso é mecânica, é uma dinâmica fácil de ser vislumbrada

adiante. Por isso eu peço a revisão nos coeficientes de estoque, adensamento de área do centro. Muito obrigado. E peço que isso possa entrar na Pauta da Reunião do dia 11.

LUIZ LAURENT BLOCH - SEC. MUN. ADJUNTO DE PLANEJAMENTO: Eu gostaria que o Conselheiro mandasse por escrito isso daí. É possível? E rapidamente. Certo. O próximo inscrito é o Conselheiro Gerson Gomez.

CONSELHEIRO GERSON GOMEZ: Gerson Gomez, arquiteto, Macrorregião Sul 1. Bom dia à Mesa. Bom dia, colegas do Conselho. Primeiro, amenidades. O Ipiranga estava completando 423 anos esse ano... Eu tomei a liberdade de distribuir e convidar a todos. Nós temos uma agenda festiva, a partir do dia 14, com alguns eventos muito interessantes, com especial atenção para o dia 27, que são cantores líricos dentro do Museu do Ipiranga, e um balé. É um evento que se dá à noite, é a data oficial de aniversário do bairro. Não deixem de comparecer porque é muito bonito.

Vamos à vaca fria. Eu estou achando um pouco injusto, nesse raio próximo, no raio de 600 metros de estação de metrô, nós estipularmos as quatro vezes... O aproveitamento de quatro vezes exclusivamente para uma quadra, visto que quem chegar primeiro, leva e os outros, me corrija, se eu estiver errado, por favor, e os outros proprietários estariam perdendo. Até porque nós vamos ter, mercadologicamente, uma interferência entre quadras. Eu vou ter uma quadra de um lado da rua, próxima ao metrô, valendo mais porque ela não está ainda adensada; e a quadra ao lado ou na frente, valendo menos porque as quatro vezes já expiraram. Entendi corretamente? Obrigado.

LUIZ LAURENT BLOCH - SEC. MUN. ADJUNTO DE PLANEJAMENTO: Dr. Miguel, responde?

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: Não, na verdade, essa possibilidade de estar mais... não está associada, na nossa proposta das estações. Ou seja, no raio das estações, os coeficientes serão se, porventura, se entender que, em um determinado, numa determinada estação, no entorno dela, o coeficiente pode chegar a quatro, aí, será para todos os lotes--

FITA 1 - LADO B

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: ...ou, numa Área de Intervenção Urbana de reurbanização, o Projeto Urbanístico Específico quer, então, por exemplo, criar um equipamento público, uma praça que não vai consumir estoque, porventura, dar esse estoque. Isso vai depender de um Projeto que vai ser aprovado e é no caso específico.

ORADOR NÃO IDENTIFICADO: Isso vira lei?

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: Vira lei, sem dúvida, vai ter que virar lei, antes de ser aplicado. Agora, no que se refere AIU de Transporte Público Coletivo, o estudo vai indicar quais serão os possíveis coeficientes de adensamento, e ali eles serão aplicados uniformemente, a qualquer lote, desde que respeite o coeficiente máximo, como é hoje, dada uma zona de uso, não é?

CONSELHEIRO GERSON GOMEZ: Mas, de um modo geral, esses quatro valeriam... Essa situação conflitante entre, mercadologicamente falando, de uma quadra vir a ser ocupada, não no cenário de uma praça; vamos imaginar um local adensado, extremamente adensado, ou extremamente adensado, se já não poderia chegar a quatro, mas um local que você não tivesse... Você vai ter esses pesos diferentes entre quadras, em função daquele que chegar primeiro, da empreiteira que vier a ...

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: Não, não. Vamos dizer, se, porventura, numa... num entorno for estabelecido quatro ele será para todo o período. O que está garantido, por exemplo... É da área, então, por exemplo, por todas as quadras. O que preservado, por exemplo, numa Operação Urbana, é o Projeto possibilitar, numa quadra, fazer um realocamento de coeficiente entre lotes, ou seja, mas isso vai depender de um Projeto

Urbanístico e ninguém vai ser prejudicado porque, *a priori,* estarão se dando as regras e, obviamente isso deverá envolver áreas públicas, não vai se tirar o direito de um particular.

LUIZ LAURENT BLOCH - SEC. MUN. ADJUNTO DE PLANEJAMENTO: Gostaria de passar a palavra à Conselheira Marta. Dra. Marta.

CONSELHEIRA MARTA DORA GROSTEIN: Bom dia a todos. Eu acho que esses quadros que estão sendo apresentados são extremamente úteis para a gente entender o alcance do que está sendo proposto na revisão e, respondendo a questões que eu acho que todos nós temos, diante da complexidade que é o Plano Diretor e a sua compreensão. Eu tenho, assim, por conta desse fato de que os quadros são muito úteis, eu pergunto se existem quadros nos quais a questão da implementação das diretrizes, das questões colocadas pelo Plano, com as responsabilidades da sua implementação, se existe esse quadro? Por exemplo, eu acho que o Plano Diretor Estratégico, ele muda a forma de gestão de inúmeras questões urbanas. E a gente sabe que a Prefeitura tem uma máquina X de funcionamento, numa determinada direção, que vem vindo historicamente de uma determinada forma. Os aspectos colocados pelo Plano modificam muito... Eu acho que tem um impacto grande na forma de atuação da Prefeitura, ou deveria ter, para que o Plano funcionasse. Então, eu pergunto se tem um diagnóstico da implementação das diretrizes do Plano até agora, de modo que ajude a definir qual seria o quadro de gestão ideal, para que o Plano fosse implementado e funcionasse, por exemplo: Quem é responsável pelo quê? Para implementar o quê? E para responder o quê, diante das inovações do Plano Diretor. Eu acho que é uma questão bastante difícil, ela tem a haver com a gestão, eu acho. E eu acho que, se a gente tiver um plano ideal e não tiver a gestão, não vai adiantar nada.

Então, por exemplo, estudos de AIUs. Pelas AIUs colocadas no Plano e pela natureza e as tipologias apresentadas, cada uma delas vai depender de estudos que a máquina pública vai ter que levar adiante. Aonde isso vai ser feito? Como isso vai ser feito? Quem vai ser responsável, dentro da estrutura pública, para fazer isso? A mesma coisa digo em relação aos PUE, aos Projetos Urbanísticos Específicos, é outra atividade que ela vai ter que estar dentro do funcionamento cotidiano; vão ter que ter rotinas, que eu acho que vão estar ligadas a essas atividades para poder responder à relação entre iniciativa privada/Poder Público/interesse coletivo. A mesma coisa eu diria dos Planos de Urbanização das ZEIS, as Operações Urbanas Consorciadas; a questão dos coeficientes de aproveitamento, aonde isso vai estar sendo definido e quem vai ser responsável por dar essas respostas, na medida em que a demanda vier da iniciativa privada? As questões dos estoques, como é que isso vai ser gerenciado?

Bem, eu, na verdade, eu estou colocando aqui dúvidas, eu acho que nem sei se tem respostas, mas eu acho que são aspectos que eu considero fundamentais que sejam objeto de estudo, assim como foi mencionado que está sendo feito um estudo que vai relacionar capacidade de suporte da infra-estrutura com a capacidade de uso do solo, eu acho que tem que ter um estudo sobre a capacidade de gestão da Prefeitura, diante da complexidade das questões que o Plano Diretor Estratégico traz. Muito obrigado.

LUIZ LAURENT BLOCH - SEC. MUN. ADJUNTO DE PLANEJAMENTO: Então, o Dr. MANUELITO vai responder.

MANOELITO PEREIRA MAGALHÃES JÚNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Eu acho, Dra. Marta, sua colocação, não é nem uma pergunta, é um... exatamente, é uma angústia e uma constatação, não é? De fato, eu coloco uma questão da maior relevância, na implementação de um Plano, seja ele qual for... De um Projeto. Eu acho que uma das coisas, eu acho não, eu queria transmitir aos Conselheiros que uma das coisas que mais me deixaram preocupado, desde que eu cheguei aqui, é perceber exatamente a falta de gestão, na maior parte das ações da Prefeitura, independente do Plano Diretor, não. Eu acho que nós temos que, de fato, caminhar nessa linha, que não é só indicar o responsável. Eu acho que, talvez, no tempo que nos resta, nos debruçar sobre a possibilidade, inclusive, quem sabe, um anexo, um quadro, em que a gente aborde essa questão da gestão dos pontos que devem ser trabalhados ao longo da vigência do Plano Diretor. Acho que é... Tem um, por exemplo, uma questão que está colocada no Plano Diretor, deve ter sido provavelmente Emenda que foi

coloca na Câmara, questão das rádios comunitárias, isso tá... Tem um artigo que, em algum momento, a Prefeitura, o Executivo, vai se debruçar sobre esse assunto e vai regulamentar? Não tem nem expertise a esse respeito. No entanto, está lá a obrigação colocada, e a obrigação gera, inclusive, cobranças, por que é que não faz, quando é um assunto, inclusive, que é de matéria federal. A regulamentação é de matéria federal.

Eu acho que é absolutamente pertinente. Eu acho que a gente tem que tentar fazer um balanço do que tem hoje e do que nós estamos propondo a crescer e, de fato, dar uma conotação de gestão de monitoramento de ações... Eu acho que é como você mesma adiantou, não tem uma resposta concreta. Eu acho que a gente tem agora... Eu acho que é da maior relevância sua reflexão sobre esse assunto, eu acho que nós temos que tentar pelo menos indicar um caminho a ser seguido porque eu concordo que falta... Cria-se um determinado... determinadas obrigações que não têm reflexo, às vezes, na própria estrutura da máquina pública, como essa questão das rádios comunitárias. Infelizmente, aquela... Volto aqui a uma afirmação que fiz, se eu não me engano, a semana passada, não lembro se nesse fórum ou em outro, há uma tendência natural de as pessoas acharem que porque a solução do problema está coloca no papel, que ele já se resolveu, não é? E não é verdade. Você tem que, às vezes, caminhar, caminhar bastante para chegar, mesmo que seja na linha daquilo que está colocado no papel, e ainda falta muito a ser trilhado. Queria agradecer muito a sua colocação. Eu acho que não têm mais Conselheiros...

ORADOR NÃO IDENTIFICADO: [pronunciamento fora do microfone].

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Conselheiro Mauro está pedindo palavra, na seqüência, a Conselheira Lucila.

CONSELHEIRO MAURO FRIEDHOFER: Eu quero me manifestar em cima do que a companheira Marta, a Conselheira Marta falou; imagine que, além dessas preocupações que ela expôs aqui, com muita clareza, se, para alterar os coeficientes, tiver que ser transformado em lei, vai afastar qualquer iniciativa do mercado imobiliário, porque não interessa fazer isso aí, a demora disso daí, não existe previsão para aprovar; só para aprovar na SEHAB, já é demorado. Eu concordo, sim, que esses Projetos de porte maior de... que poderiam ser classificados como Projetos Urbanísticos Específicos, devam passar pela aprovação também de SEMPLA; não do EMURB porque EMURB é empresa, não tem competência para aprovar. Mas passar pelo menos por SEMPLA. SEMPLA vai examinar o aspecto de qual é a capacidade de infra-estrutura daquele Projeto. Se a manifestação por favorável, a aprovação é normal; se tiver que mandar para Vereador isso, não sai, ninguém entra nesse negócio, não entra mesmo.

E uma proposta que eu esqueci de fazer, só vou mencionar rapidamente, existe um dispositivo, eu estive conversando com a Nilza, existe um dispositivo que permite passar de quatro para seis, em algumas regiões, algumas operações, desde que os usos sejam Saúde, Educação, e o que mais, Nilza? Eu esqueci o terceiro.

CONSELHEIRA NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR: Hotéis.

CONSELHEIRO MAURO FRIEDHOFER: Hotéis. Eu gostaria de incluir, nesses três itens, que permitem o aumento do coeficiente, a Habitação de Interesse Social. Eu acho fundamental. Obrigado.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Eu pediria que o Conselheiro Mauro encaminhasse a sugestão, só lembrando, que este é um assunto que está tratado numa lei específica, que nós, na verdade, no que toca a isso, estamos apenas reproduzindo a lei, dentro do Plano.

Com a palavra, a Conselheira Lucila.

CONSELHEIRA LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA: Lucila Lacreta. Bom dia a todos. Foi interessante a apresentação dos quadros comparativos da AIU e Operações Urbanas, no entanto, nós temos que refletir sobre o seu conteúdo para formarmos uma opinião. Mas, de acordo com as opiniões aqui, ficou claro que a leitura da lei depende, obviamente, dos interesses de quem o lê. E, pela fala do Mauro, ficou muito claro que, para o mercado imobiliário, seria muito bom que não tivesse lei para definir os coeficientes de aproveitamento

e que a coisa fosse muito mais rápida, simplesmente aprovada pelo Executivo. Isso é o que a comunidade teme porque um Plano Diretor, o gerenciamento do espaço comum da cidade, tem que levar em conta diversos interesses, e não só o interesse mais rápido ou menos rápido da produção imobiliária. Parece-me que seria uma aberração, e esse Plano Diretor, na nossa leitura, enquanto comunidade, ele provoca isso, que é muito fácil, em São Paulo inteira há possibilidade de se adensar esse coeficiente de aproveitamento, em que pesem que alguns limitadores ou que isso esteja sujeito à capacidade de suporte.

Quer dizer, é fundamental que cada iniciativa, cada medida adotada pelo Poder Público, realmente contemple os interessantes coletivos. A cidade não vive só de produção imobiliária, inclusive, por causa dela, é possível que se constate ou que se promova a sua deterioração. Então, tudo tem um limite e tem que ser tudo feito de forma muita cautelosa. Tanto é assim que o próprio Gomez levantou, a questão dos raios de 600 metros em volta de estações de transportes, aonde quem chegar primeiro vai levar o coeficiente bruto da quadra de quatro vezes, ou, eventualmente, ultrapassar isso.

Então, quer dizer, a leitura do Plano, ela, evidentemente que é feita de acordo com o interesse específico. E a comunidade fica sempre para atrás. O professor Luís Carlos Costa mandou, por e-mail, para o senhor Presidente do CMPU e para o Secretário, uma versão melhorada daquele mapa de sobreposições de AIU, Operações Urbanas, e do sistema...

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Eu não recebi...

CONSELHEIRA LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA: Não, não. Foi hoje de manhã. O senhor... não deu tempo, inclusive, ainda está sujeito à melhora porque nós gostaríamos que...

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Eu pediria que mandasse para a Secretaria Executiva para que fosse distribuído para todos os membros do Conselho.

CONSELHEIRA LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA: É. Isso já foi mandado, foi mandado por volta das 10 horas da manhã, certamente, no período da tarde, os senhores terão acesso a esse mapa. E é preocupante como a possibilidade de adensar praticamente toda a área urbana da cidade, ela existe e, certamente, as demandas para que isso ocorra serão feitas a partir de interesses específicos. Nós esperamos que o Poder Público realmente crie instrumentos para contrabalançar essas demandas e planeje com justeza, digamos assim, com justiça, equilibrando todos os interesses, principalmente em função do interesse coletivo. Obrigada.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Eu acho que cabe um esclarecimento, que já tinha feito na fala do Conselheiro Gerson, mas eu acho que é bom repetir, não é, Miguel?

CONSELHEIRO MIGUEL LUIZ BUCALEM: É. Eu acho que sim. Eu acho que essa preocupação que a Conselheira Lucila colocou é uma de que, quando uma mudança de coeficientes seja decidida, ela tenha sido decidida ouvidos todos os interesses da população, não é? E foi nesse sentido que eu respondi, há pouco, ao Conselheiro, Mauro. Ele falou: "Mas eu acho que os Projetos Urbanísticos Específicos deveriam ser aprovados no âmbito do Executivo". Eu acho que fui bastante claro, ao dizer: "Não, a proposta atual é de que eles passem sim por um Projeto de Lei e que sejam aprovados, passando por todos os trâmites, para garantir essa possibilidade de manifestação e de atendimento dos diversos interesses". Ou seja, na hora que se decidir que, em uma determinada região, para melhorar a cidade, dentro de um determinado escopo, se decida, então, possibilitar o adensamento, ele seja feito com a tramitação do Projeto de Lei, não é?

Agora, como também eu mostrei, há pouco, os dados, a grande maioria das Áreas de Intervenção Urbana não estão ligadas a adensamento. Elas estão ligadas à preservação do meio ambiente. E elas, na verdade, elas também, a gente precisa ser bastante claro, as Áreas de Intervenção Urbana, elas expressam desejos de intervenção no território porque, enquanto não tiver um Projeto Urbanístico Específico para aquela Área de Intervenção Urbana, é

realmente um desejo, esse desejo obviamente é um desejo ligado a uma percepção de que a área deva ser melhorada ambientalmente, com providência A, B ou C, mas é um desejo que vai materializar esse desejo numa intervenção urbanística, é o Projeto Urbanístico Específico. E esse, quando envolver qualquer mudança nas regras do jogo, que são traduzidas por coeficientes de aproveitamento, vai requerer um processo que se consubstancie por uma lei,

Então, eu acho que, de qualquer forma, é uma proposta muito cuidadosa a que foi apresentada. E nós estamos tirando, na verdade, alguns coeficientes que tinham sido dados *a priori* porque não temos o Projeto Urbanístico. Então, não dá para avaliar se realmente aquele coeficiente corresponde a uma melhoraria para a área na hora em que se considerem os impactos; impactos, talvez, de trânsito, se é região maior, mas há outros impactos que devem ser considerados, ambientais e de outras sortes.

Então, eu acho que essa é a postura que está traduzida na proposta e, se porventura, em algum ponto essa orientação, que é muita clara, não esteja contemplada, eu acho que nós gostaríamos de ouvir. Estamos abertos e temos estado abertos a ouvir esse tipo de sugestão e ponderação.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Conselheira... Conselheira Marta.

CONSELHEIRA MARTA DORA GROSTEIN: Gostaria de fazer uma observação entre a excessiva concentração e atenção que se dá à questão do adensamento, e à sua avaliação de forma isolada. Parece-me que ele tem que ser sempre relacionado à questão da extensão excessiva da cidade, não é? Então, nós não podemos raciocinar em torno do adensamento sem, portanto, fazer uma relação com a questão da extensão porque uma é totalmente ligada à outra, não é? E se, do ponto de vista da questão da extensão, nós já estamos com problemas gravíssimos em relação às questões ambientais, aos impactos em áreas de mananciais, em áreas da Serra da Cantareira, em inúmeras áreas importantes, me parece que é fundamental essa relação, senão a discussão fica pobre, fica preconceituosa, como se a gente discutisse adensamento a partir de preconceitos, de que o adensamento sempre gera, piore qualidade de vida. E não me parece que essa seja uma questão absoluta dessa forma.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Eu acho que essa reflexão da Conselheira Marta agrega muito ao nosso debate aqui hoje. Eu queria agradecer. Conselheira Lucila, com a palavra, por favor... Até, só complementando, até que, do ponto de vista, por exemplo, poupar energia, a extensão é um dano irreparável. Conselheira Lucila.

CONSELHEIRA LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA: Eu só queria lembrar que, na hora em que se expressa o desejo do Poder Público, através da possibilidade de se fazer AIUs, Operações Urbanas, ou AIU ao longo do Sistema Viário Estratégico, isso é entendido como uma real possibilidade de adensamento. E essa real possibilidade traz uma série de inseguranças para a população que, na realidade, não tem controle desse processo, levandose em conta a questão da saturação do sistema viário, da capacidade precária do Poder Público em dotar a cidade de infra-estrutura de transportes coletivos, e a questão, principalmente, de enfrentar a questão meio-ambiental, em relação a todo esse processo.

E eu só quero lembrar que a cidade de Madrid, ela reviu o Plano Diretor, no começo dos anos 90. E, no final dos anos 90, ela retirou uma figura que existia, que era "áreas sujeitas a adensamento". Porque a pressão em relação àquelas áreas sujeitas a adensamento, que, naquela ocasião, eram áreas rurais, foi de tal intensidade que o Governo considerou que isso seria extremamente prejudicial para a crescimento da cidade. E, aí, fez uma emenda ao Plano Diretor e retirou essas áreas. Então, hoje só tem área urbanizável concretamente, onde tem um Projeto específico para aquele local. Não existe mais essa hipótese de área sujeita a adensamento ou área sujeita à urbanização; isso foi retirado. E é justamente o que o Plano Diretor vigente já introduziu, e esse corrobora essas áreas todas, sujeitas ao coeficiente quatro, e até a ultrapassar o quatro. Então, eu acho que seria importante ponderar a esse respeito, se realmente isso é um benefício ou um malefício. Obrigada.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Uma Conselheira aqui pediu a palavra, eu, infelizmente, daqui não consigo ler o crachá, por favor. Conselheira Valéria. Só pediria que se identificasse no microfone.

CONSELHEIRA VALÉRIA SOARES LINDEMBERG DE CAMPOS: Sou arquiteta de EDIF, que faz parte de SIURB. A semana passada falou-se da área de transporte fazer aquele... o trem, o anel, e que seria muito bom para evitar a passagem pelo centro. E eu vejo que está na hora de a gente realmente levar para a periferia áreas de trabalhos porque tudo se passa pelo centro. E se for, ainda, adensar para moradia popular no centro, eu não sei o que é que vai trazer mais para o centro, porque, inclusive, onde temos moradia popular, nós temos que ter as áreas institucionais, de educação, saúde e que, hoje em dia, está difícil de ter.

Então, não é só dar moradia, porque não adianta nada você dar moradia, e não dar uma melhora de condição de educação para a pessoa viver. Porque, mesmo no centro, você tira os cortiços e coloca prédios, o que for, a pessoa não vai ter condições, às vezes, de pagar, e vai outra pessoa se instalar lá e ela vai procurar um outro lugar para criar cortiço ou vai ser afastada. Então, tem que pensar no ser que está vivendo e não na moradia em si. E o que é muito importante é a educação, para qualquer cidade dar certo. E isso tem que estar muito ligado a qualquer transformação que houver na cidade.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Eu agradeço a Conselheira Valéria. O Conselheiro Mauro pediu a palavra.

CONSELHEIRO MAURO FRIEDHOFER: Eu peço desculpas se pareço repetitivo, mas é, no raciocínio, a gente vai avançando, vai pensando mais adiante. Valéria, meus parabéns pelo que você falou, realmente a minha preocupação, como arquiteto que produzo bastante aqui no centro, recepciona isso. Nós temos que produzir, sim, áreas institucionais também. E, felizmente, hoje, o mercado, até para escolas, o mercado está muito bom, escolas, escola particular, universidade; universidade está passando por uma crise. Então, há redução sensível de alunos que não estão conseguindo pagar as mensalidades. Certamente será superada a crise, mas a demanda continua existindo.

Então, isso é realmente é valido e, claro, quando a iniciativa privada propuser alguma operação, algum Projeto Urbanístico Específico, precisa ser contemplado algum coeficiente para essas áreas institucionais, sem sombra de dúvida.

Agora, a Marta falou em "sem lei"; não é sem lei... Você falou que... Eu entendi, pelo menos eu entendi. Ah, não a Lucila, a Lucila, perdão, perdão... Falou que quer aprovar Projeto... Perdão Marta... Sem a lei; não é que eu quero... A proposta é aprovar sem a lei. É que a lei, especificamente para o perímetro da Macrorregião Centro já contemple o teto de até seis vezes, como está previsto, desde que este Projeto, como um todo, porque nós não estamos falando de lotes de 1.000, de 2.000 metros, estamos falando de meia quadra, uma quadra inteira, ou quase inteira; aí entra... aí entra muita preocupação de coeficiente quatro na quadra, como é que fica? Vai... Um lote só? Permite seis vezes para lote, mas para a quadra inteira é só quatro. Então, se o grupo empreendedor quiser comprar praticamente uma quadra inteira, ele perde o interesse. Isso aí está complicado. Eu acho que podia se jogar, talvez, para o distrito, limitar no distrito. Porque, dentro do distrito, já existem... Já existem outras verticalizações, que são menores. É proposta, Dr. Miguel. Proposta é para entrar em discussão.

E, por último, para encerrar, isso pode ser já previsto em lei, mas tem que ser aprovado pela SEMPLA, além da SEHAB. E eu gostaria de inserir a figura, o mecanismo, a dinâmica de uma consulta prévia. Ninguém vai comprar, nenhum grupo vai comprar uma área para, depois, discutir com a Prefeitura se pode fazer, quatro, cinco, cinco e meio, seis, com isso ou com aquilo. Então, uma consulta prévia ao Projeto básico recebeu uma manifestação favorável da Prefeitura para, então, negociar. Obrigado.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Passo a palavra à Dra. Nilza, que vai prestar um esclarecimento.

FITA 02 - LADO A

CONSELHEIRA NILZA MARIA TOLEDO ANTENOR: A Operação Urbana Centro, prevendo a necessidade de um balanceamento maior e voltar o uso habitacional para o centro, que ainda ele é ínfimo em relação, então, para esse transporte pendular que nós temos todo trabalho, emprego no centro e a moradia na periferia. Então, há necessidade desse investimento e a Operação Urbana Centro já concede, como estímulo gratuito, a produção habitacional até seis. A Operação Urbana Centro... desde que isso, já é uma lei que está em vigor há muitos anos, então, essa é uma condição para a produção habitacional na área central.

Ainda com relação à questão colocada, eu considero que a produção, a melhoraria, de cada área em si, eu, já que a Lucila citou um exemplo de Madrid, eu citaria de Curitiba, onde o Jaime Lerner fez um grande programa em relação às áreas de favela, fazendo com que, nessas áreas, ele dava livros, ele dava uma série de mecanismos que pudessem formar ambientalmente a população, de tal maneira, que eles pudessem sentir o quanto aquele ambiente deveria ser melhorado. E a partir daí, com pequenas ações de educação ambiental, ele começou a reformatar algumas áreas muito, digamos assim, de condições precárias de habitabilidade, bem como ele utilizou, de forma muita criativa, pedreiras antigas com equipamentos institucionais.

De forma que nós temos várias ações, dentro do Município, que nós temos que, realmente, com projetos, com criatividade, com iniciativa, poder atuar, e isso, de uma certa forma, distribuído territorialmente em várias subprefeituras, e com esse Projeto que nós temos de engajar as subprefeituras dentro de uma política maior do próprio planejamento da cidade, que nós entendemos os Planos Regionais como diversas formas de atuação nesse sentido, é que nós imaginamos que isso seja muito benéfico, essa contribuição de cada Plano Regional.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Conselheiro Gerson.

CONSELHEIRO GERSON GOMEZ: Não é uma coisa, é mais um esclarecimento, porque, da forma que a Lucila colocou, parece que nós temos a intenção de vir aqui fazer *lobby* ou adensar a cidade de uma forma inconseqüente e irresponsável.

Vamos partir de um princípio que esse pré-conceito inexiste. Nós somos, em primeiro lugar, profissionais e, acima disso, habitantes e pensamos no futuro da cidade. Concordamos com algumas posições de outras entidades, discordamos... O importante é que nós temos visto, e aí eu vou falar em meu nome só, é o desenvolvimento da cidade sustentável. O Secretário Manuelito já fez uma explanação uma vez aqui ou em outra oportunidade. Nós corremos o risco de até ter um esvaziamento da cidade, que hoje já não é mais industrial; é uma cidade de prestação de serviço, comercial e de prestação de serviço. Nós já estamos tendo uma exportação de empresários para fora da cidade de São Paulo. E corremos um risco, num futuro próximo de, a espantar investidores, de perder a posição que São Paulo tem no cenário mundial.

Então, quando se fala em adensamento, ninguém está querendo prejudicar; nós do Ipiranga estamos tendo uma série, e somos o bairro que está tendo o maior número de lançamentos. Com essa preocupação, no começo do ano que vem, estamos entrando em contato com algumas universidades para fazer um semanário para discutir a infra-estrutura do bairro, para depois trazer, à luz da SEMPLA, pontos técnicos da infra-estrutura e o desenvolvimento do bairro, até porque... Para não descaracterizar.

Analisando a cidade de um ponto mais amplo, nós temos a Penha que, à luz do cenário atual, foi completamente prejudicada com esse desadensamento que houve, em função dos bairros próximos, a dizer Tatuapé, virando Penha, com cenário provável de virar um bairro dormitório. Então, nós temos que analisar sempre, primeiro, e é assim que eu estou vendo, discutir o plano básico que está aqui, que foi eu que fiz. Segundo lugar, analisar a cidade onde ela é passível de ser adensada. E continuar, porque não podemos... O que nós temos que ter é o balizamento das forças de mercado. Concordo plenamente que não se pode adensar a

cidade; quando foi feita, na semana retrasada, a colocação, pela Lucila, sobre aquelas AIU, a sobreposição de AIU, aquilo me deixou extremamente preocupado. Fomos ver, analisamos a lei, vimos que não era bem assim. Hoje eu acho que ficou um pouco mais esclarecido.

Então, só para tirar essa pecha de... criam sim... a polaridade, e nós não vamos entrar em filosofia, mas a polaridade existe. O que nós temos que fazer é a balança ficar no fiel. Então, dentro desse contexto, é que nós estamos aqui discutindo, hora concordando, hora analisando especificamente, hora visualizando investimentos para a cidade.

Então, eu só queria deixar registrado isso, porque ninguém está aqui para fazer *lobby*, para adensar a cidade. Obrigado.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Conselheiro Reinaldo.

CONSELHEIRO REINALDO MARTINEZ RUIZ: Reinaldo Martinez Ruiz, eleito Leste 1. Bom dia à Mesa. Bom dia aos colegas Conselheiros. Como a Penha foi citada pelo meu amigo Gerson, só para deixar um pouquinho mais claro isso, que é pontual. Nós fizemos um estudo, lá existe o Fórum Urbanístico da Subprefeitura Penha, que é uma entidade criada pela população, temos um embasamento legal, temos um contato muito franco e aberto com o pessoal de SEMPLA, com o próprio Secretário, com a Nilza, com o Miguel, e nós conseguimos fazer um estudo, pegando as cinco subprefeituras imediatamente vizinhas da Penha e constatamos a diferença de zoneamento brutal. E nós não somos também... Eu não entendendo por que esse preconceito contra o mercado imobiliário. Eu não sou dono de empreendimento imobiliário, não, não sou um grande construtor, nada disso, apesar de ser engenheiro, só que a gente vê que o próprio município, ele não tem condições de investimento; nós somos Conselheiros do FUNDURB também, a gente sabe que os recursos são pequenos, a Prefeitura, em função de "desandos" lá para atrás, ela não pode tomar empréstimo etc., é um recurso limitado.

Então, tem que se dar condições para que a iniciativa privada também exerça esse papel social dela sim. Ela vai ganhar dinheiro, vai ter o lucro dela; lucro eu não entendo como um crime ou como um pecado. Eu acho que existe espaço para isso. E com consciência, usando exemplo da Penha novamente, nós fizemos uma proposta de adensamento em três eixos, e não no bairro inteiro, e não na área da subprefeitura inteira, porque nós também não entendemos como viável você verticalizar o bairro inteiro. Há que ter critérios... Bom, este eixo, eu tenho o eixo do metrô, por exemplo, eu tenho cinco estações do metrô, na área da subprefeitura da Penha, e eu não tinha um zoneamento que permitiria adensamento, onde eu poderia construir conjuntos habitacionais, que o proprietário deixaria o carro na garagem e vai trabalhar de metrô. Isso enquanto nós não conseguimos trazer o emprego para a periferia também. Assim como se precisa trazer moradia para o centro, como o Mauro está colocando, que é imprescindível, também precisa ter condições de empregabilidade na periferia. E a verticalização também, de forma consciente, eu acho que a gente precisa sempre falar isso, porque talvez não fique muito claro, de forma consciente, a verticalização, como colocou a Marta, ela, de certa forma, ela acaba diminuindo aquela pressão da cidade se expandir. Porque a gente está pensando em qualidade de vida daqui, e está matando a periferia, porque o pouco que se tem em área verde, já estamos chegando em mananciais, etc. na Serra da Cantareira, nas represas e tal, a Cidade estar crescendo horizontalmente, também vai prejudicar esse lado ambiental. Então, a gente precisa, tendo critério, tendo um estudo adequado, eu acho que a verticalização não é não maléfica como se está falando. Muito obrigado.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Bom, não há mais oradores escritos. Desculpa, não me avisaram. Conselheiro Del Nero.

CONSELHEIRO JOÃO ANTONIO DEL NERO: Bom dia a todos. Eu sou engenheiro de projetos, mas eu quero aqui dizer que eu concordo inteiramente com as observações da Conselheira Lucila e da Conselheira Marta. A Lei de responsabilidade Fiscal chegou muito tarde ao Brasil. A maioria dos Executivos quebraram seus municípios; alguns governadores também, a área federal também, porque a dívida externa do Brasil, que todo mundo paga esse juros

absurdo por causa dessa dívida, atrasou muito o país, as Prefeituras, a capacidade de investimento.

Agora, com a Lei de Responsabilidade Fiscal, eu creio que as cidades bem administradas, como eu vejo São Paulo, e outra, São José dos Campos, que nós estudamos, é um exemplo muito importante, eu creio que, ao longo de alguns anos, vai haver equilíbrio econômico-financeiro. Esse ganho de solo criado, eu não estudei muito bem isso, eu até peço desculpas pela minha ignorância, a verticalização, algumas áreas, por exemplo, lá em cidade Jardim, aqueles prédios tão altos, o desenho da cidade está ficando horrível; eu falo agora como cidadão, não pode ficar na mão de especulação imobiliária o ordenamento do espaço urbano da cidade. E eu me preocupo muito que tenha que ter Projeto de Lei; Projeto de Lei, a ser votado em Câmara de Vereadores. Eu não estou fazendo uma crítica agui às Câmaras dos Vereadores, mas, em geral, as Câmaras dos Vereadores deixam muito a desejar. E os interesses econômicos prevalecem muito.

E a área imobiliária, e que eu acho que é uma força, emprega muito gente, mas não pode correr solto. O desenho da cidade está ficando mais na mão de corretor de imóveis do que de arquitetos. Será que, como cidadão, como morador, nós não podemos defender bem isso? Eu vejo, no Plano Diretor, uma possibilidade muito grande. Eu não gostaria que áreas inteiras de Projetos de Urbanização Específica, ficassem na mão de uma lei votada na Câmara dos Vereadores. Muito obrigado.

MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR - SEC. MUN. PLANEJAMENTO: Não há mais Conselheiros inscritos. Eu passaria para o encerramento da Reunião, informando aos Srs. Conselheiros que, como há diversos assuntos que nem sempre consequem ser bem abordados aqui, precisam ser visualizados os mapas etc., consultas a documentos, a equipe que está trabalhando no Plano Diretor, particularmente o Dr. Miguel, a Dra. Nilza, está à disposição dos Conselheiros, na próxima quarta-feira, às 09h30, nove, 09h30 da manhã, na sala de reuniões do 18º andar do edifício Martinelli, para esclarecer qualquer dúvida a respeito do material que nós estamos apreciando, tá? Quarta-feira, dia 12.

Queria também informar que, embora tenhamos seguido a sugestão da Conselheira Lucila, de informar que estaria na Pauta a Resolução apresentada pelo Conselheiro Nelson Saule, eu acho que não fomos felizes, porque nem o próprio autor está presente, e não temos quorum para deliberar. Eu sinto frustrar os Conselheiros, mais uma vez, mas eu acho que o nosso Regimento é soberano, e eu não gostaria de criar precedentes, de fazer qualquer tipo de votação sem quorum de deliberação. Eu acho que os senhores entendem isso, de maneira que eu queria agradecer a presença de todos e encerrar a Reunião. Muito obrigado. Não, não, assim que tiver quorum, será deliberado.

São Paulo, 06 de setembro de 2007.

Presidente Secretário Executivo

Conselheiros Macrorregião Oeste eleito Macrorregião Centro eleito Macrorregião Leste 1 eleito Macrorregião Sul 1 eleito Macrorregião Norte 1 indicado Macrorregião Sul 1 indicado

A.M.A. Pacaembu, Perdizes e Higienópolis Beatriz Costa Tsukamoto **FAU USP SINAENCO**

Manuelito Pereira Magalhães Junior André Luís Gonçalves Pina

Lucila Falcão Pessoa Lacreta Mauro Friedhofer Reinaldo Martinez Ruiz Gerson Gomez Paulo de Almeida Luiz Fernando de Moraes Vecchia

Marta Dora Grostein João Antonio Del Nero

GABINETE DO PREFEITO

SGM SEMPLA SNJ

SMSP

SMT

SIURB

SF

SVMA SES

SMC EMURB Miguel Luiz Bucalem Luiz Laurent Bloch

Nilza Maria Toledo Antenor Simone Fernandes Mattar

Nilton Ricoy Torres

Sérgio Rubens G. Rodrigues

Valéria Soares de Lindemberg de Campos

José Antonio Docampo

Hélio Neves

Marcos de São Thiago Lopes Mirthes Ivany Soares Baffi Luís Eduardo Surian Brettas