

## **ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA, REALIZADA DIA 21 DE FEVEREIRO DE 2006**

Aos vinte e um dias do mês de fevereiro de dois mil e seis, à 9:30 horas, na sala Lima Barreto – Centro Cultural São Paulo, nesta Capital, realizou-se a 8ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana –CMPU, sob a presidência do Dr. Francisco Vidal Luna, Secretário Municipal de Planejamento e Presidente do CMPU, contando com a presença dos membros relacionados no final desta ata. Foram discutidos os itens constantes da pauta, com os respectivos encaminhamentos e resoluções:

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Gostaria de agradecer a presença de todos aqui, bem como a do secretário Orlando Almeida, da Habitação. Bom, nós temos uma ordem do dia, e eu gostaria de colocar em votação a ata da sexta reunião realizada no dia primeiro de junho. Nós já entregamos a minuta desta ata na reunião anterior e nós gostaríamos de ver se há alguma sugestão, alguma coisa para ser introduzida ou nós podemos considerá-la aprovada? Alguém tem alguma manifestação? Por favor.

### **LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA**

Eu já passei para ele umas pequenas correções.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

São de forma não é?

### **ANDRÉ LUÍS GONÇALVES PINA**

São. A conselheira Lucila sugeriu algumas pequenas correções de palavras, erros de palavras, quatro ou cinco correções que serão substituídas. Não alteram o conteúdo.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Não alteram conteúdo, vai ser levada em conta. Alguém tem mais alguma observação? Para a próxima reunião nós pretendemos mandar antecipadamente. Isso aqui toma muito tempo, tem que transcrever toda a pauta da reunião e nós pretendemos na próxima reunião enviar antecipadamente pra ganharmos uma das aprovações das atas. Nós estamos uma atrasada. Então eu considero aprovada levando em conta as observações da Lucila.

Eu gostaria...se algum dos senhores tiver alguma inclusão, algum tema que desejasse incluir na pauta? Por favor.

### **ANDRÉ LUÍS GONÇALVES PINA**

Fala no microfone.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Um minutinho. Eu só queria dar notícia a respeito daquele grupo que nós formamos na reunião anterior. Já se reuniu, houve uma reunião no dia 16 de fevereiro e já definiram uma pauta de trabalho. Vão se reunir a cada quinze dias. Eu tenho a impressão que na próxima reunião nós podemos inclusive trazer alguns subsídios que essa comissão possa apresentar. Nós temos outra reunião marcada para o dia 25 de abril, conforme estabelecemos no cronograma da reunião anterior e eu tenho impressão que nós já poderemos trazer o andamento de alguns temas e que serão introduzidos na discussão da revisão do zoneamento, do Plano Diretor. Eu tenho a impressão que em 25 de abril nós teremos materiais à respeito disso e de outros trabalhos que estão sendo feitos

por comissões, presididas pela SEMPLA e por esta Comissão, que a Nilza tem coordenado, que envolve pessoas deste Conselho. Eu queria dar a palavra ao Senhor Bruno. Por favor.

### **ANDRÉ LUÍS GONÇALVES PINA**

Não, por favor. É gravado.

### **VALTER DE ALMEIDA COSTA**

Bom dia. Meu nome é Valter de Almeida Costa e eu gostaria de propor que fosse incluída na discussão, como o tema de hoje é Operação Urbana, que nós pudéssemos discutir, saber em que pé está, qual é o andamento da disposição dentro das secretarias envolvidas da Operação Urbana Rio Verde-Jacú, que abrange lá algumas Subprefeituras de Itaquera, São Miguel, São Mateus. É de nosso interesse, na região, a retomada desta discussão. É, inclusive, considerando a fala, essa fala recente de que o interlocutor da Operação Urbana é a Subprefeitura que nós na discussão da Operação Urbana Rio Verde-Jacú, que nós incluíssimos ou, trouxéssemos de volta um outro interlocutor que é a sociedade civil. No caso da Operação Urbana Rio Verde-Jacú nós tínhamos o Conselho Gestor, e a entidade na qual eu faço parte como presidente, Fórum Pró-Desenvolvimento da Zona Leste, inclusive tinha um representante do fórum, além de outras entidades dentro do Conselho Gestor da Operação Urbana Rio Verde-Jacú. Acontece que no ano passado, no ano inteiro, não houve uma reunião de Conselho Gestor. Então o que a gente gostaria, nós que integrávamos este conselho representante da sociedade civil, que fosse retomado o Conselho Gestor, que é outro coletivo pra que a discussão não ficasse restrita entre a Secretaria e a Subprefeitura, que a Sociedade Civil também fosse ouvida.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Bom, eu posso dar uma notícia a respeito disso. Eu tenho a impressão que quando nós falamos que a Subprefeitura está sendo ouvida, ela está ouvindo a comunidade não é? Quer dizer, a Subprefeitura não é um ente abstrato, então a Subprefeitura e algumas nós temos notícias que têm feito reuniões na região com a comunidade e inclusive conversado sobre Operações Urbanas. E sobre a revisão do Plano Diretor também algumas Subprefeituras têm feito esse contato e reuniões plenárias com a comunidade. Como nós não estamos ainda na fase formal, nem da Operação Urbana, nem da revisão do Plano Diretor, essa dinâmica de contatos com a comunidade ainda tem sido feita basicamente de uma forma informal por cada uma das subprefeituras. No caso da Operação Jacu, eu tenho a impressão que dentro de uns 10, 15 dias, nós teremos o Conselho reformulado e nós deveremos, provavelmente ao longo do mês que vem, ter a primeira reunião. Vamos começar a operar dentro da Operação. Ela estava praticamente parada, nós temos mantido contato com a comunidade. Não houve modificações fundamentais na região, mas nós queremos retomar isso aqui. Eu posso lhes garantir, eu tenho impressão, que no mês de março nós já devemos ter a primeira reunião do Conselho Gestor. E vamos começar a interagir na Operação. Alguém mais quer introduzir algum tema?

### **LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA**

Eu gostaria de entregar ao presidente do Conselho dois ofícios. Um deles pedindo pra que a SEMPLA organize, coordene a recepção das propostas da comunidade nas Subprefeituras. Como representante da região da Macrozona Oeste e também fui procurada por pessoas de entidades da Zona Sul. É total o desconhecimento de como esses trabalhos deverão ser feitos. Então eu formalizo nosso pedido pra que a SEMPLA coordene este trabalho pra que haja uma unicidade nos procedimentos. E também envio um disquete para que esses nossos ofícios, inclusive um documento apresentado

pela AMAPAR (Associação de Amigos do Parque da Previdência) seja encaminhado ao conhecimento de todos os conselheiros. Então, o segundo ofício é relativamente à Operação Urbana Vila Sônia pra que os conselheiros conheçam as propostas da AMAPAR que tem tido dificuldade em levar essas propostas à sua subprefeitura, que no caso é a Subprefeitura do Butantã.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Muito obrigado. Quem mais quer fazer uso da palavra? Então nós estamos recebendo aqui esses dois ofícios. Vamos ver uma forma de interagir mais com essas associações que representam a comunidade nesta interação com as Subprefeituras. Nós entendemos que deveria ser a Subprefeitura, fazendo essa relação, mas tem havido algum tipo de bloqueio, algum tipo de dificuldades de relacionamento. Nós podemos de alguma forma centralizar esse relacionamento, sem problema. Bom, então, não havendo mais nada, eu vou passar...

**ANGELA MARIA CALÁBRIA**

Bom dia. Eu queria só fazer uma pergunta. Sou Angela Maria Calábria, da Leste 1. A respeito da Operação Urbana Amador Bueno da Veiga, lá na Penha, e que segue pra São Miguel. Nós tínhamos esta dúvida, se nós podemos neste estudo que estamos fazendo no PRE propor a mudança de perímetro.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Da operação?

**ANGELA MARIA CALÁBRIA**

Da operação.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Mas nós não temos essa...

**Angela Maria Calábria**

Tem.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Mas ele já está definido?

**ANGELA MARIA CALÁBRIA**

Não sei se já está definido, mas a voz constante lá é assim. Não, não pode mudar mais. E como lá é um espigão, nós queremos por causa da característica do terreno propor alguma outra coisa.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Estamos a disposição para ouvir e conversar. Quer dizer, eu tenho a impressão que tanto a Operação Urbana como as discussões que envolvam o Zoneamento, eles estão abertos.

**ANGELA MARIA CALÁBRIA**

Tá certo.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Quer dizer, estamos num momento oportuno pra discutir estes temas todos. Acho que qualquer uma das questões podem ser tratadas. Sem problemas.

**ANGELA MARIA CALÁBRIA**

Tá, obrigada.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Estamos a disposição, pode nos enviar. Eu queria, então, passar a palavra pro Zé Geraldo, para fazer a apresentação das três Operações.

**JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Bem, bom dia. Eu sou José Geraldo Martins de Oliveira e coordeno as atividades na Secretaria de Planejamento relativas às Operações Urbanas. Portanto, estamos à disposição para discutirmos e, só pra antecipar essa questão, eu fiz uma consulta informal ao jurídico da Secretaria de Planejamento a respeito exatamente da possibilidade de alteração de perímetro da Operação Urbana. Por que nós também, em uma das Operações Urbanas, propomos uma ligeira alteração em relação ao que fora aprovado na lei. E o jurídico entende que sim. Quer dizer, há alguma controvérsia, mas com quem eu conversei, o Doutor Marcos, entende que sim, que é possível agora, quando da revisão, ajustarmos perímetros.

**PESSOA NÃO IDENTIFICADA**

Doutor Marcos de que?

**JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Eu não lembro o sobrenome.

**ANDRÉ LUÍS GONÇALVES PINA**

Batistela.

**JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Ele é procurador. Então, entende-se que deva ser exatamente a oportunidade de fazer alterações, ajustes, que se mostrem necessários. Nós vamos abordar as três Operações Urbanas, como já antecipou o secretário, que vieram sendo desenvolvidas já desde algum tempo e que adotaram desde o início digamos, uma orientação que se fundamenta num tipo de enfoque que o Estatuto da Cidade propõe a respeito das Operações Urbanas. O Estatuto da Cidade é o primeiro e principal maneira, forma, de dar orientação com relação à Operação Urbana. Nós destacamos do Estatuto da Cidade algumas expressões, algumas, enfim, determinações a respeito da Operação Urbana. Operação Urbana Consorciada, conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, enfim, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados, enfim o conjunto daqueles que de alguma maneira têm interesse e podem interferir na produção do espaço urbano. Agora entre todas essas, bom, só pra terminar a frase então, com o objetivo de alcançar em uma área de transformações, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Quer dizer, há um conjunto de determinações muito abrangentes, mas muito claras, não é? E uma delas que nos chama atenção é, por exemplo, com relação a melhorias sociais. Quer dizer, a Operação Urbana tem de se voltar e os recursos que forem gerados na Operação Urbana tem de se destinar em parte a melhorias sociais. Depois nós voltamos a encontrar aqui. A Operação Urbana deverá ter um plano, não é. A Operação Urbana se fundamenta, se baseia num plano e esse tem de considerar esses aspectos e nós

destacamos esse do Programa de Atendimento Econômico e Social para a população diretamente afetada. O que entendemos por população diretamente afetada é aquela que se encontra no interior da Operação Urbana. Há um dispositivo que é sabido, que é conhecido, que os recursos que se originem da Operação Urbana só possam ser aplicados no interior da própria Operação Urbana.

E vamos, para ter uma idéia das Operações Urbanas que foram ou estavam contidas no Plano Diretor antes da sua alteração, elas contemplam essas Operações Urbanas, essas 4 primeiras que já estavam instituídas em lei, ou foram mais recentemente, o caso da Águas Espreadas. Estas são aquelas que estão instituídas em lei no momento. E as demais que são propostas, das quais nós vamos abordar a da Vila Sônia, Vila Leopoldina, Carandiru/Vila Maria. As demais, Diagonal Norte foi iniciado estudo mas não chegou a se desenvolver tanto como as demais. A Diagonal Sul, está bastante avançado, os estudos estão bastante avançados. A Diagonal Sul, ela, pelas características da região e a própria dimensão, ela vai tomar todo essa, deixa eu apontar assim por que se não ninguém vê, vai tomar todo esse ao longo do Rio Tamandateí e da ferrovia sobretudo, da antiga Santos-Jundiaí, é, ela atinge áreas bastante, digamos complexas. E há inclusive, com parte dos recursos do BID, a contratação de estudos de contaminação do solo, de qualidade da água do Tamandateí, do sistema de transporte e circulação. Recursos para contratação de levantamento do patrimônio histórico da região não é? Que todos sabemos que é pouco conhecido até mas é extremamente amplo os galpões industriais que estão semi utilizados ou até alguns abandonados. Enfim, há um conjunto de estudos relativos à Diagonal-Sul que estão por ser contratados.

Bom, as demais então, Celso Garcia, Tiquatira, Jacu-Pêssego, já foi dito algo a respeito, está se iniciando, ou já está iniciado um estudo no sentido de rever a Operação Urbana. Bom, e Santo Amaro. Depois houve alguma alteração e a Operação Celso Garcia tornou-se área de intervenção urbana AIU. Se converteu em AIU - Centralidade Celso Garcia e foram criadas com outra definição, uma outra localização mesmo, a Operação Urbana Amador Bueno e o Pólo de Desenvolvimento Sul. E foi extinta a Tiquatira, enfim, houve uma reformulação e agora temos que dar prosseguimento aos estudos relativos a essas, digamos, que foram introduzidas mais recentemente. Então, convido-os a nos procurar para nós tratarmos juntos.

Uma das formas, uma das maneiras de tornar a Operação Urbana, operacionalizá-la ou fazer com que ela se efetive, é a utilização do CEPAC. Nós colocamos aqui de maneira bastante esquemática um certo percurso digamos pra esclarecer como seria, ou de que maneira o CEPAC contribui para o desenvolvimento da Operação Urbana. Então, parte de um estudo urbanístico, estudo urbanístico que define potenciais e define estoques de área construída adicional, adicional em relação aquela que se prevê na legislação ordinária. É, o estudo urbanístico, depois do estudo de impacto ambiental e as audiências públicas, converte, na lei que estabelece a quantidade de CEPACs, a correspondência entre o CEPAC e metros quadrados. Só voltando um pouco, o CEPAC é uma expressão, acredito do conhecimento de todos, é um certificado, é um documento, um papel emitido após estes estudos e aprovada a lei. Papel esse que pode ser comercializado, pode ser leiloado e comercializado pela bolsa, com controle da bolsa de valores e ele possibilita o seu detentor converter esse documento, tem o direito de converter esse documento a tantos metros quadrados adicionais de área construída, a ser construída em determinada região. Então, ele se distribui na área da Operação Urbana de acordo com diferentes setores que nos estudos urbanísticos prevêem que terão o seu estoque, e esses CEPACs então darão conta dos estoques correspondentes a cada um desses setores, estabelecendo-se na forma como propomos nas Operações Urbanas uma diferença entre a correspondência CEPACs para construções habitacionais, de moradia e não habitacionais. Em geral o CEPAC vale, ou corresponde a maior quantidade de metros quadrados quando se trata de habitação. O

leilão de CEPACs possibilita ingresso de recursos para a realização de obras que estejam previstas no estudo urbanístico, e esses recursos eles vão ser aplicados na realização de obras públicas. Eles podem ser comercializados. E podem no final, no momento da construção, se transformar, se efetivar na quantidade de metros quadrados adicionais que eles enfim, prevêem.

Agora falando de como afinal se desenvolveram esses projetos da Operação Urbana. De uma maneira geral não havia um tipo de Plano que buscasse associar o Projeto Urbanístico de intervenção nas áreas da Operação Urbana. Associar ao processo de ocupação intensa que se pretende nas áreas de Operação Urbana pelo particular. Então o plano que nós chamamos Plano de Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística (PRIOU), é um plano que visa articular essas duas maneiras de intervir no espaço urbano pelo poder público. Que no Projeto Urbanístico prevê o conjunto de intervenções de obra públicas e a intervenção, o processo de transformação da área promovido pela iniciativa privada que a Operação Urbana naturalmente procura estimular, procura intensificar. Então aqui se estabeleceram uma Associação entre essas duas formas de intervenção, ou seja, a intervenção do particular tende se fazer dentro de determinadas normas que correspondam aquilo que se prevê e aquilo que se faz do ponto de vista urbanístico para possibilitar inclusive essa elevação de área construída em determinadas regiões.

A grosso modo dividi-se em 3 etapas. Uma primeira de análise, onde defini-se preliminarmente um perímetro. São feitos os levantamentos, os estudos chamados mercadológicos, enfim, os estudos relativos às tendências e digamos de interesses da construção imobiliária na região. Esses estudos foram chamados, foi criada esta sigla AMP, quer dizer, Área Mais Provável. Provável o que é possível e o que é previsível em termos do processo de crescimento da área. Bom, chega-se á uma análise urbanística e aí se estabelece diretrizes de intervenção pública e diretrizes de coordenação da construção do setor privado, desse conjunto. Então é que formulá-se este plano e deve estar, e tem de estar associada de forma muito íntima, muito estreita de lado e outro. Feito o plano, há de se fazer então um Estudo de Impacto de Vizinhança, ou segundo a nossa legislação, um Estudo de Impacto Ambiental. Ele vai ter uma abrangência, digamos de aspectos de temas um pouco além de que seria o Estudo de Impacto de Vizinhança, até que se chegue finalmente ao projeto de lei. Então, em cada uma dessas etapas entende-se que esse conjunto de atores deva participar a cada momento, e sempre naturalmente, entendemos que a Subprefeitura deva acompanhar e participar desse processo desde o seu início.

Bom, aqui descreve-se de uma maneira geral aquilo que nós estávamos falando a respeito daquele esquema. Eu deixei de comentar apenas no início, que o CD que está sendo distribuído aos senhores conselheiros, ele contém algo bem além daquilo que nós vamos apresentar hoje. Aborda algumas Operações Urbanas, como a Faria Lima, como a Operação Urbana Centro. Dá algumas informações, dados, ele vai, eu diria, bastante além deste material que nós vamos apresentar. Nós procuramos apresentar 3 Operações Urbanas que estão em andamento. Então, a primeira delas, a Vila Sônia. Oi? Pode perguntar.

### **ALINE SASAHARA DE O. COUTINHO**

Meu nome é Aline, eu sou representante da AMAPAR (Associação de Moradores e Amigos do Parque Previdência). Professor, eu tenho duas dúvidas, uma em relação ao CEPAC, venda de CEPAC. Como é que funciona? As CEPACs são comercializadas antes para garantir que tenha recurso para realizar as obras estruturais? Como é que é o calendário disso? Quem que garante que vai ter venda suficiente de CEPAC para realizar a Operação como um todo e ela não vai parar no meio?

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Olha o que eu sei a respeito, o CEPAC é comercializado exatamente para gerar recursos para dar início as intervenções, as obras na região. Então ele pode sim ser vendido antes, naturalmente a lei tem de estar aprovada, claro, para que exista formalmente a Operação Urbana. Outra pergunta que você fez, quer dizer, o que garante o CEPAC. Veja, o CEPAC, a figura do Cepac, eu entendo, é exatamente uma maneira de aferir, digamos, o interesse que há em relação àquela região, àquela área. O efetivo interesse em torno daquela região é que vai motivar uma maior ou menor procura, inclusive uma comercialização a valores superiores eventualmente daqueles do CEPAC.

### **ALINE SASAHARA DE O. COUTINHO**

Mas então, se começa comercializar as CEPACs e percebe-se que não tem uma procura. Começa comercializar as CEPACs e percebe-se que não tem o interesse que se esperava. Então a Operação pode ser suspensa?

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Eu não diria ser suspensa, eu diria que pode haver um retardamento na sua implantação. Agora nós vamos fazer o seguinte, talvez seja mais adequado. Nós vamos falar sobre as Operações Urbanas.

### **ALINE SASAHARA DE O. COUTINHO**

Perdão, só mais uma coisinha, já que eu vim até o microfone. Em relação ao Relatório de Impacto de Vizinhança, pelo o que eu entendi das três etapas. É, antes de sair o projeto de lei, antes de ter o projeto formatado, existe já esse estudo. E como é que ele faz, como é que a vizinhança, ou seja, os moradores, as pessoas que estão ali naquela região, elas fazem parte disto?

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

É, o estudo de impacto que nós estamos elaborando, estamos contratando inclusive o da Vila Sônia que é o que está mais à frente dos demais. É o estudo de impacto ambiental que será contratado. A legislação inclusive exige que ocorram audiências públicas. Ele é elaborado, faz as suas propostas mitigatórias e tal. E tem de ser discutido e aprovado em audiência pública. E as alterações, ajustes e modificações na operação urbana têm de ser feitas com base nesse Estudo de Impacto Ambiental. Só posteriormente então, é que vai para a Câmara para ser aprovado em lei. É uma exigência da lei, mas independente disso, nós já fizemos reuniões com a Subprefeitura e estamos por marcar nas regiões. Quer dizer, a Subprefeitura é quem vai tomar a iniciativa de marcar nas regiões, reuniões com a comunidade para apresentar a Operação Urbana. Até mesmo antes, digamos, do Estudo de Impacto Ambiental se iniciar.

### **ALINE SASAHARA DE O. COUTINHO**

Tá. A minha dúvida é a seguinte, por que tem coisas que só a comunidade que vive ali ou que trabalha ali sabe, em relação mesmo a terreno. No caso estou falando especificamente da Vila Sônia que é a área que vai me atingir. Não, eu não vou me alongar não secretário. Então é por isso que eu fiz essa pergunta, tá? Tá bem, tá bem.

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Vamos ter a oportunidade de voltar a discutir. No caso específico da Vila Sônia temos algumas diretrizes que destacamos. É criar alternativa ao subcentro de Pinheiros, Largo da Batata, ou seja, gerar do outro lado do Rio um subcentro, um pólo que possa atrair investimento e não apenas investimento, mas gerar um centro de bairro. Propor

reestruturação no sistema viário principal, destacando-se principalmente a implantação de nova conexão Norte-Sul. É sabido que há uma estrutura viária no sentido predominantemente Leste-Oeste, no caso da Vila Sônia. Então, há poucas formas de transpor a região no sentido Norte-Sul. O plano, o projeto urbanístico então, prevê este tipo de articulação. Requalificar o sistema de áreas verdes, recuperando alguns dos parques que há na região e são muito interessantes, porém alguns deles talvez até pouco utilizados e necessitando de uma recuperação, de uma reformulação. Regularização e reurbanização das favelas nos Jardins Jaqueline e Vale da Esperança. Em cumprimento há uma determinação contida no Estatuto da Cidade, parte dos recursos destinam-se a melhoria das condições dessas favelas que são evidentemente o problema mais agudo na região em termos habitacionais. Estabelecimento de padrões diferenciados por setor para o adensamento demográfico e construtivo. Então nós vamos ver que uma das formas do projeto, resultar depois em lei inclusive, é definir setores dentro do qual há diferentes índices de ocupação, índices de construção. Ampliação e reversificação das possibilidades distributivas na área de influência da linha do metrô, enfim, estabelecer um processo de ocupação que não seja concentrado em determinados pontos, mas que procure utilizar o potencial da linha do metrô que é o principal elemento gerador da Operação Urbana Vila Sônia ao longo de toda linha.

Bom, agora aqui já começamos a mostrar a imagem que sempre é mais interessante. É bastante expressiva essa imagem. Nós vamos ver no caso da Operação Urbana Carandiru-Vila Maria, que a topografia, o relevo que está muito bem representado, como é um elemento fundamental na definição do próprio perímetro da Operação Urbana, como nesse caso e no caso da Zona Norte ele como que já estabelece uma área para a Operação Urbana. E aí é um dado novo, pode-se dizer, em relação ao que se fazia, ao que se fez anteriormente em relação as Operações Urbanas. Elas são definidas no perímetro que corresponde, digamos, a uma unidade territorial, paisagística, dentro do qual então vai se desenvolver um projeto urbanístico e não um perímetro em função apenas de um interesse imobiliário. Essa é a setorização proposta para a Operação Urbana Vila Sônia e já o seu próprio perímetro também. Aqui nós temos um quadro, aqui não fica muito visível, depois há um slide no final da Operação Vila Sônia que resume as quantidades de área construída adicional, de valores estimados e tal. Mas cada um desses setores têm uma previsão de índices de parâmetros urbanísticos diferenciados e há algumas situações em que se procura obter um maior adensamento e outras um adensamento menor, uma verticalização maior ou menor. E há casos inclusive em que não há alteração dos índices já previstos na legislação ordinária. Isso é um aspecto importante, por que algumas situações aqui, por exemplo, nós temos a Previdência, é uma ZER, e há uma preocupação da população local em não alterar esses coeficientes, índices que a lei ordinária já prevê. Mas se estão dentro da Operação Urbana, estarão sujeitos, suscetíveis, a maior adensamento? Não. Pelo fato de estar dentro da Operação Urbana não implica em elevação desses coeficientes, apenas que se não estiverem, não poderão receber intervenções com recursos da Operação Urbana.

É esse é, no caso aqui da Vila Sônia, está bastante reduzido do ponto de vista visual, mas é um estudo volumétrico e urbanístico de intervenções nesta região. E aqui uma perspectiva da qual são destacados alguns dos pontos mais importantes. Requalificação da Avenida Professor Francisco Morato, Pólo Vila Sônia. A Operação Urbana Vila Sônia define pólos que são centros próximos das estações. Nós temos o Pólo Vila Sônia e temos o Pólo Vital Brasil, próximo da estação Vital Brasil, onde a legislação prevê um controle um pouco mais rigoroso, digamos, da ocupação do solo. Dá possibilidades talvez maiores, mas estabelece também uma modelagem, digamos, da ocupação um pouco mais rigorosa em relação ao restante da área. Isso para garantir que naqueles pólos essa ocupação ocorra não de maneira tão desordenada. Propõem do ponto de vista urbanístico algumas intervenções. Parque Raposo Tavares,



reurbanização de favelas, Parque do Jóquei, uma nova área pública de requalificação da Av. Eliseu de Almeida, há uma proposta no projeto urbanístico inclusive de tornar o Rio Pirajuçara a céu aberto. Parque Previdência enfim, já existe. São intervenções a transposição Norte-Sul por meio de um túnel que é o prolongamento da João Saad até alcançar a Corifeu. Então aquela ligação no sentido Norte-Sul de que falávamos. De um modo geral, de uma forma resumida, são as intervenções urbanísticas previstas na Operação Urbana Vila Sônia.

Aqui nós temos cada uma dos setores que estavam naquela planta anterior em cores e os correspondentes índices urbanísticos que são estabelecidos para cada um desses setores, e os resultados depois da aplicação desses índices que se prevê com a implementação da Operação Urbana. Bom, tem desde taxa de ocupação, taxa de ocupação máxima, aqui é taxa de ocupação.

## **PESSOA NÃO IDENTIFICADA**

Qual é o critério?

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

É por que há um tipo de ocupação com embasamento, com alguns andares na parte inferior, que permitem uma ocupação maior de estabelecimentos de comércios, de serviços e torres sobre esse embasamento, sobretudo moradia, não é? Moradia e escritórios.

Essa tabela resulta da aplicação de previsões de percentuais dentro daquele estudo ou daquela metodologia que foi chamada lá atrás que nós falamos de AMP. Dela resulta o potencial adicional. Aqui não, não exatamente com base nesse percentual, esse é todo o estoque por setores adicional em relação ao que a legislação ordinária prevê como os índices básicos. Para cada setor, para construção habitacional e não habitacional, o que vai resultar ao final é 1 milhão 356 mil metros quadrados adicionais possíveis na área da Operação Urbana Vila Sônia. Essa é a conclusão então da aplicação daqueles índices.

Aqui então é a equivalência, correspondência entre metros quadrados e CEPACs. Cada CEPAC equivale a essa quantidade de metros quadrados adicionais. Então cada CEPAC adquirido possibilita construir esta quantidade de metros quadrados a mais em relação ao que está previsto no quadro de área construída básica na lei ordinária.

Aqui são imagens da região. Essa daqui é a Eliseu de Almeida, aqui é a Francisco Morato e a Raposo Tavares está nessa, passando por aqui. E o Pirajuçara lá no fundo de vale, então essa região tem declividades bastante acentuadas. Bom, o resumo da Vila Sônia: área total 673 hectares, estoque de potencial adicional de construção, aquele 1 milhão 356 mil de que falamos no final daquela tabela. Estimativa de recursos provenientes de contra-partidas, então aí sim, aplicadas aquela tal metodologia de área mais provável que estabelece percentuais dentro daquela previsão de estoque e que resultaria então nesse valor, nessa arrecadação e obtenção de recursos para a aplicação nas obras da Operação Urbana. E o custo estimado de obras com base naquele projeto urbanístico. Uma empresa trabalhou sobre o projeto fazendo uma estimativa de custo e chegou-se a um valor no entorno desta importância. Evidentemente há uma diferença que possibilita claro, essas obras. Ao longo do tempo podem ficar mais caras, mas eventualmente, pode-se incluir outras intervenções.

A Operação Urbana Carandirú -Vila Maria se origina, assim como falamos que a Vila Sônia tem a construção da linha do metro da Vila-Sônia, desde o Centro até a Vila Sônia como principal fator, digamos, de desenvolvimento, de desencadeamento da Operação Urbana, no caso da Operação Urbana Carandirú-Vila Maria ela se originaria, isto lá bem no início imaginou-se que ela poderia se originar, da desativação do Carandirú, do Complexo Prisional do Carandirú que geraria um grande interesse imobiliário, uma valorização da região próxima ao Carandirú. O fato é que começamos

a desenvolver os estudos e o Carandiru não foi desativado, foi só em parte depois de muito tempo. Mas nós passamos a ver, a constatar e verificar que a região, primeiro, ela tem um potencial muito grande de desenvolvimento, de crescimento por que há uma baixíssima ocupação em algumas regiões; segundo, que há uma infra-estrutura instalada excelente, e pode-se dizer subutilizada e ainda há localizado um conjunto de equipamentos de grande porte como o Anhembi, como o Center Norte, Expo Norte, e na época ainda o Mart Center que estava bem mais ativo, e que não geram benefícios, não criam demandas, enfim, a sua presença na região não transfere para ela nenhum benefício do seu potencial. Então, as diretrizes principais. Recuperação ambiental da várzea do Tietê, parcialmente ao menos não é? Adensamento da região otimizando a infra-estrutura instalada, dinamização de centralidades polares e lineares. Aí já vem parte da proposta, configurar esses eixos que nós vamos mostrar, busca exatamente articular esses grandes equipamentos que existem na região. A área de intervenção é a maior das três, 1.752 hectares, é uma área muito grande, mas a gente vê também numa das imagens que há uma certa clareza do por que dessa dimensão.

Aqui está o Rio Tietê, essa é a várzea. E no trecho exatamente em que essa várzea se alarga, o limite da Operação Urbana vai quase como que coincidir com esta característica da Geografia, da Paisagem. Então é também, pode-se dizer, uma certa unidade territorial, um sítio na paisagem muito bem definido e configurado, a partir do qual, dessa linha mais escura, passa ocorrer então um processo não é, de movimentação digamos do relevo mais intenso.

E aqui, só para se ter uma idéia, a região central da cidade está mais ou menos nessa altura. Aqui é o Tamanduateí. A Braz Lême está passando tangenciando essa área de São Bento por aqui. Aqui o Jardim São Paulo e o seu prolongamento, Dumont Vilares. Essa é a setorização que se propôs. Ontem estavam revendo esta setorização. Ela tem uma característica que procura se aproximar do desenho urbanístico que está proposto para a Operação Urbana. Naquele texto nos referimos a dois eixos estruturadores. Um no sentido Leste-Oeste, que é este que vai desde o Campo de Marte e Anhembi, até atingir a sociedade de trote que esta nesta altura. E um outro eixo estruturador Norte-Sul, entre a Cruzeiro do Sul e Santos Dumont, que é uma área hoje muito bem servida de infra-estrutura urbana, linha do metrô inclusive, muito pouco e muito mal utilizado. O seu prolongamento vem transpondo o rio atingir, já nas proximidades da área central da cidade, da Luz.

Esse estudo nós fizemos e é interessante, por que ele revela diferentes formas de ocupação. Ele é feito a partir de tamanhos de lotes. Então há nessas cores, diferentes formas de ocupação, com lotes maiores e menores, nota-se que há grandes glebas, grandes áreas. Esses azuis mais escuros, e áreas de parcelamento muito pequeno, lotes muito pequenos. Então, o que nós pensamos a este respeito é que devam-se estabelecer na lei programas diferenciados para possibilitar a transformação desses lotes, aqueles menores, processo provavelmente de remembramento para possibilitar um aproveitamento maior do solo e os lotes maiores ao contrário, processos de parcelamento para poder também acomodar os empreendimentos que se prevê para a Operação Urbana. E esses amarelos são áreas públicas. É interessante que essa região da cidade tem uma concentração assim muito grande. Quer dizer, concentração propriamente não, mas há uma quantidade de áreas públicas muito grande, mas elas estão absolutamente pulverizadas, não é, estão bastante dissociadas e não dão pro ambiente uma melhoria que poderiam ou deveriam dar.

Essa é em síntese a proposta que se faz, então, de criação desse eixo de estruturação no sentido Leste-Oeste uma vez que a trama é toda ela dirigida num sentido Norte-Sul, Sul-Norte, e com essa intervenção procura-se articular esses grandes equipamentos que estão muito próximos inclusive uns dos outros, mas eles não se conectam. Eles não se interligam. Aqui está a Sociedade de Trote. No decorrer desses estudos e dessas propostas de formação dessa estruturação nesse sentido tivemos

reunião com o metrô e o metrô já vinha estudando a possibilidade de trazer a linha 8, que estava inicialmente prevista para passar bem mais ao Norte, trazê-la de forma bastante coincidente com este traçado que nós estamos propondo nessa estrutura Leste-Oeste. É, a linha 8 do metrô, ainda da última vez que tivemos contato com o metrô, deve percorrer esse eixo quase que inteiramente nesse sentido. Então ao longo dele prevê-se um maior adensamento, uma utilização mais intensa do solo, e com possibilidade, e aí é que nos parece algo peculiar dessa Operação Urbana, com possibilidade de se propor um tipo de Operação Urbana que possa atrair investimentos ligados ao setor hoteleiro, setor de entretenimentos, enfim, vinculados ao chamado turismo de negócios que não se realiza, mas que tem nesses equipamentos uma atratividade muito grande de público e pode, nos parece, transferir parte dessa movimentação para região, para área onde está a Operação Urbana. Ou seja, seria interessante fazer, criar-se um ambiente que hoje não existe. É uma área extremamente inóspita, extremamente árida, num ambiente capaz de atrair esses investimentos para que, as pessoas que vêm a essas feiras, a esses eventos, possam permanecer no local. E não como hoje ocorre, que vêm, fogem até, por que é uma área extremamente árida, muito ruim. A paisagem, e essa recuperação ambiental então de que se falou é parte desse processo.

Segundo a proposta da Operação Urbana, deve ocorrer uma ocupação mais intensa na Vila Guilherme. Agora, ela já está sofrendo algum processo de ocupação, este empreendimento é assim algo espantoso. São vinte torres de onze andares, quatro apartamentos por andar numa área de 1,5 hectares. É um adensamento, uma verticalização. Não chega ser propriamente uma verticalização, mas é um adensamento bastante elevado. E não há uma infraestrutura na região que atenda a esse adensamento. Então, há de se prever a maneira como esse processo deve ocorrer.

Bom, aqui o resumo: área total de 1.752 hectares; estoque de potencial adicional de construção de 1 milhão e meio. Vocês notem que em relação à Vila Sônia, a proporção entre a área total e a previsão de potencial adicional é tal que no caso da Vila Sônia essa proporção é muito maior, quer dizer, prevê uma ocupação muito mais intensa no conjunto da região no caso da Vila Sônia do que nessa região. Essa ocupação mais densa se concentra nesses eixos que falamos, Leste-Oeste, Norte-Sul, onde nos parece há um potencial e um interesse maior de intensificar a ocupação. Estimativa de custos de obras públicas da ordem de 104 milhões, e estimativa de custos provenientes das contra-partidas de 362 milhões. É uma estimativa, eu diria, bastante otimista, não considerando a totalidade de estoque de potencial construtivo. É estabelecendo, segundo aquela metodologia, percentuais de adesão à Operação Urbana dentro daqueles estoques.

Por fim a Vila Leopoldina-Jaguapé que tem uma origem que se acreditava em dado momento que o Ceagesp se transferiria daquele local e ia abrir espaço para um processo de transformação da região bastante acentuado. O fato é que também o Ceagesp não se mudou, há poucos indícios de que pretendam. Não sei se há alguma intenção mais recente de que ele se transfira. Porém, a região vem conhecendo um processo de transformação acelerado, uma série de empreendimentos que estão se realizando na região. E portanto, a Operação Urbana tanto pode capturar, como costumamos dizer, parte destes investimentos, como dar um ordenamento para esse processo de ocupação, reconhecimento dos dois lados do rio, quer dizer, o reconhecimento de que o rio estabelece duas regiões bastante distintas, reversão da subutilização de áreas com baixas densidades, que é algo agora que está se alterando mais uma característica lá da Vila Leopoldina-Jaguapé. Disponibilidade de setores com potencial de transformação da quadra interna. Aqui é algo que, no caso da Vila Leopoldina, há um estudo muito interessante que avançou bastante no sentido de propor, enfim, de alguma maneira induzir ao parcelamento de quadras que inclusive

tornam a estrutura viária muito pouco, digamos, eficiente não é? Muitas ligações que precisam ser criadas para dar uma maior eficiência para a trama. Incorporação das Zonas Especiais de Interesse Social, que no caso da Vila Leopoldina há várias delas. Redesenho do parcelamento do solo, isso que eu me referi esta mais neste item. O reparcelamento, criação de centralidades, eixos e parques e áreas verdes que é uma constante das propostas de Operação Urbana. Área de intervenção, 1028 hectares.

Bom, esta é no caso da Vila Leopoldina, a setorização proposta. Depois aqui nós temos cada um dos índices. Neste caso já estão associados aqui aos setores estudados. Essas são algumas das propostas de intervenção. Elas buscam como está dito lá num daqueles itens, estabelecer uma articulação entre um lado e outro que hoje não existe. Uma delas é exatamente aqui na Rua Hayden, se prolongando pro outro lado formando como que um parque linear que articula ambos os lados em relação ao rio Pinheiros. E essas áreas em branco são propostas de parcelamento de quadras e de reconfiguração desta trama que hoje em alguns trechos é muito pouco clara, muito mal definida.

Aqui são destacados algumas das intervenções que buscam estabelecer este programa de intervenções pra atingir esta melhoria que se pretende. Transposição da Rua Hayden e Av. Alexandre Mackenzie. Mas afora a própria ligação, é tornar o córrego que está canalizado a céu aberto. Descanalização, foi chamado de descanalização do córrego Alexandre Mackenzie, da Av. Alexandre Mackenzie, descanalização do córrego que está sob a Rua Hayden. Transposição da Av. Politécnica, Marginal Pinheiros. Reurbanização da favela do Jaguaré, que é um dos focos da Operação Urbana em termo dessas áreas, sobretudo com problemas habitacionais. Transposição da Rodovia Anhanguera e Gastão Vidigal. Uma ligação que hoje não existe e é evidentemente necessária. A Gastão Vidigal vem e não transpõem, não tem prolongamento que estabelece uma ligação da maior importância com a região de Pirituba, com a região Norte.

Outras aqui que estão indicadas. Transposição da Av. Ernesto Higel com Rua Botucudos. Nesse trecho a trama é muito interrompida, muito fragmentada, a própria ligação da Vila Leopoldina com o restante da Lapa é insuficiente, muito precária. Então, do outro lado do rio essas obras de transposição elas são até para poder utilizar melhor o sistema de transporte ferroviário.

Aqui temos aquelas tabelas prevendo as áreas dos coeficientes e taxas, coeficiente de aproveitamento máximo. Aqui também há uma utilização intensa de coeficientes no limite máximo, exatamente para propiciar um aproveitamento mais intenso na região. Esses quadros eles estão então reproduzindo aquela previsão de estoque adicional que no caso da Operação Urbana chega a 482 milhões, 431 mil, 940. Perdão, esse é o valor da contra-partida estimada a partir das áreas de estoque calculadas. Este é o valor, a quantidade de áreas. Calculando-se para cada CEPAC R\$ 1.000,00, então, é o valor final previsto para se arrecadar.

Bom, aqui algumas imagens. A questão do Ceagesp, nós tivemos uma reunião com o subprefeito, para mostrar a Operação Urbana e ele chama a atenção, é claro, que o problema fundamental a ser enfrentado no caso do Jaguaré, da Vila Leopoldina, é a permanência ou não do Ceagesp. E chegamos a fazer algumas hipóteses de como poderia se transformar, inclusive uma delas reduzindo a área que hoje o Ceagesp ocupa e que é muito mal utilizada. Ela poderia, toda atividade, se concentrar numa área menor e liberar áreas até para que o próprio proprietário, o Ceagesp, pudesse utilizá-las de outra maneira. Isso chegou a se aventar, a ser proposto, mas ainda não há uma solução da parte deles para dar um passo adiante.

Bom, essas imagens, nós procuramos fazer essas maquetes eletrônicas. Esses volumes não são projetos, não está se projetando, é um estudo volumétrico a partir daqueles coeficientes, daqueles coeficientes de aproveitamento, sobretudo recuos e tudo mais, para que se veja qual o desenho que pode resultar da aplicação desses índices.

Em resumo a área da operação total, 1.028, estoque de potencial adicional de construção então é 2 milhões, 973 mil. A área da Operação Urbana é intermediária entre Vila Sônia e Carandiru e tem um potencial pelo estudo bastante elevado. Bem mais acima do que o próprio Carandiru que é uma área bem maior. Custo das obras, 476 milhões. Expectativas de recursos provenientes de contra-partida, aquele que tínhamos visto, 482 milhões. Aqui já está bem mais próximo. Marcelo Bernardino, o arquiteto Marcelo Bernardino que coordenou essa Operação Urbana. Pedro Sales, arquiteto Pedro Sales coordenou a da Vila Sônia. E eu coordenei a da Carandiru -Vila Maria.

Eu penso que possamos passar assim mais rapidamente. Mas o Estudo de Impacto Ambiental, como disse o secretário, é algo que ainda não se fez nesta escala e pro tipo de empreendimentos que as Operações Urbanas prevêem. Então isso demanda, demandou, tem demandado uma série de contatos com a Secretaria do Verde pra ajustarmos os termos segundo os quais esses estudos vão ser, estão pra ser licitados. Como disse, o caso lá da Vila Sônia é o que está mais adiantado. A licitação inclusive, já foi autorizada. Já está pronto e pode-se lançar o edital em breve. Aí são alguns dados, aí agora.

(Aplausos)

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Muito obrigado, eu não esperava por essa manifestação

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Antes de abrir o debate eu queria explicar um pouco a questão do CEPAC. Depois ele responde as perguntas.

O CEPAC é um instrumento ainda pouco conhecido. Ele foi criado a pouco tempo. Nas Operações Urbanas anteriores se fazia através da outorga onerosa e a partir da Operação Urbana Faria Lima e da Operação Urbana Água Espraiada se criou este instrumento. Foi criado um instrumento como título imobiliário. Na verdade é como se ele fosse uma venda antecipada de outorga onerosa. Ele não é muito mais do que isso. Embora ele não seja muito mais do que isso, conceitualmente ele é um instrumento muito poderoso, por que ao invés de, como no caso de outorga onerosa se efetuarem pagamento de contra-partida com potencial adicional de construção no momento em que se está aprovando um projeto, no caso do CEPAC ele permite que seja como um título imobiliário comprado por empreendedores ou por investidores em geral. Até agora esse mercado, até por ser um título imobiliário relativamente novo, ele ainda não tem uma penetração importante. As primeiras vendas foram no final do ano de 2005, no final da gestão anterior. Nós já conseguimos fazer uma venda na Água Espraiada, mas o que nós sentimos é que a partir do momento que se estabeleceu a venda do CEPACs, essas duas operações que permitem a venda do CEPAC, que é a Faria Lima e a Água Espraiada, elas acabam tendo problemas específicos de mercado, que tem de alguma forma limitado o potencial de venda de CEPAC. A Faria Lima, eu tenho impressão que as construções que foram feitas ao longo de 2003/2004 praticamente fizeram um excesso de oferta imobiliária naquela região e alguns empreendimentos que foram aprovados e estavam sendo feitos no ano de 2005 contavam com uma legislação anterior, antes da nova lei do Zoneamento e ainda se beneficiavam. Eles são anteriores a criação do CEPAC. Eles estão ainda na regra da outorga onerosa. A outorga onerosa financiou uma parte importante das obras da Faria Lima. Depois houve uma estimativa, uma expectativa de que haveria uma demanda por CEPAC no final de 2004, e os túneis da Rebouças, Faria Lima, da Cidade Jardins foram feitos com a expectativa dessa venda que não se materializou. Então, na verdade, houve um descompasso entre a capacidade de investimento da prefeitura e

os investimentos realizados e a venda de CEPAC. No caso Água Espraiada eu tenho a impressão que o mercado imobiliário depende ainda da finalizações de obras, de algumas soluções como as questões das favelas existentes. Alias, uma movimentação imobiliária pequena. Mas lá, de qualquer forma, foram vendidos 30 milhões de CEPAC no início, no final do ano passado. Nós acreditamos inclusive que exista um potencial de venda maior na Água Espraiada para o ano de 2006 do que para a Faria Lima. Os especialistas acham que o potencial de venda de CEPAC pode ser algo entre 30 e 50 milhões por ano por Operação Urbana. Não deve ser maior do que isso. Então os investimentos, também não se imaginam que os investimentos das Operações Urbanas sejam feitos de uma vez só, então eles vão sendo feitos pare-passo com os recursos do CEPAC ou com os recursos do próprio orçamento municipal. No caso por exemplo, da Água Espraiada, nós estamos fazendo, a prefeitura está fazendo atualmente uma obra importante, a transposição daquela ponte e o início da construção da própria ponte. Até agora ela contou com pouco recurso de CEPAC e a maior parte da obra está sendo financiada pela própria prefeitura. Eu acho que a partir do momento que existe uma decisão de fazer uma Operação Urbana, o tesouro Municipal tem que estar consciente que as obras devem ser feitas independentes da venda de CEPAC. Quer dizer, eu tenho a impressão que isso deve ser um compromisso, não pode haver um descompasso entre um determinado nível de adensamento e obras que não se realizam. Se não ficaria uma situação muito complicada. Eu acho que tem que haver um compromisso do executivo em relação a isso. Ele tem que prever recursos orçamentários para que essas obras sejam feitas. Eu acho, por exemplo, que é um instrumento poderoso o CEPAC, e provavelmente nessas outras Operações serão criados. E ele tem esse caráter, se no futuro, alguém quiser especular, entre aspas, em valor de terreno nessas áreas, compra CEPAC, é um pouco isso não é? Compra potencial construtivo, potencial virtual nessas áreas aonde existe as Operações Urbanas. Embora a venda do CEPAC tenha sido pequena, existe hoje estoque de CEPAC na mão dos investidores, embora uma parte que foi comprada, dos investidores ou empreendedores, nós sabemos quem são os compradores. A maior parte dos CEPACS que foram comprados ainda não foram utilizados no pagamento das outorgas onerosas. Ele vai desaparecer no momento que se faz esse pagamento. Ele tem a vantagem que ele é um título, entre aspas, de financiamento de crédito da prefeitura, mas não é um título de crédito de verdade, porque ele não é um ônus da prefeitura, se não nós não poderíamos tomar isso. Não, não existe o problema da prefeitura pagar ou não pagar porque são direitos de certa outorga onerosa do futuro não é? Quer dizer, é um título que tem essa vantagem.

### **ORLANDO ALMEIDA FILHO - Secretário Municipal de Habitação**

Eu queria cumprimentar a todos. Bom dia, embora nós já estejamos quase no final da reunião, dizer que, aqueles que participam das reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana oje tem o privilégio de estar num local extremamente adequado na apresentação dessa natureza. E eu queria parabenizar o secretário Luna por ter escolhido este local e dizer a ele se era possível que nós convidássemos estudantes universitários da área de arquitetura, engenharia de 4º e 5º ano que pudessem vir em pequenos grupos acompanhados de seus professores para participar de eventos dessa natureza. Eu acho que é uma maneira de estar trazendo a esses estudantes a possibilidade de contato com a vida real da cidade e a partir daí quem sabe num futuro próximo estarmos ajudando a recuperar a cidade de São Paulo.

Eu queria dizer que, se o Geraldo permitir, e antes parabenizá-lo pela apresentação com a clareza e tranqüilidade que o Geraldo tem, ele possibilitou que a gente tivesse uma visão panorâmica das Operações Urbanas, mas se ele me permitir, assim como foi colocado aqui uma questão preliminar da possibilidade de alterar o perímetro das Operações Urbanas, eu queria dar uma sugestão com relação a Operação Urbana que

you mais conhece, porque confessou que elaborou, que é a Vila Maria, Carandiru-Vila Maria. Quem se lembra da exposição do mapa vai verificar que o perímetro termina exatamente na Dutra, naquela confluência da ponte de quem pega a via Dutra e em seguida nós seguimos a marginal do Rio Tietê. Para que todos se lembrem exatamente do local, o Rio Tietê naquela divisão é onde ficou o clube esportivo mais importante da América Latina que é o Corinthians não é?

O Geraldo está mostrando ali. Nós temos ali o eixo da via Dutra, nós temos então a Vila Maria Baixa não é? A Avenida Guilherme Cotching. Ai nós temos mais adianta a Rua Curuçá onde faz travessia para quem quer pegar a Dutra, saindo inclusive ali do Jockey, ali da parte do Parque não é? Acontece o seguinte, se vocês prestaram atenção, das 3 Operações Urbanas o Geraldo falou em 2 delas de favelas. Quando falou da Operação Urbana Vila Sônia, na Raposo Tavares, ele falou da favela do Jardim Jaqueline e do Vale da Esperança. Quando ele falou da Vila Leopoldina, ele falou Jaguaré e quando ele falou da Vila Maria, ele não falou em favela. O que significa dizer que não é que na Vila Maria não tenha favela. É exatamente por que na região da Dutra, para Vila Maria à esquerda, nós temos realmente muitos, pequenos focos de favelas, mas à direita existe uma concentração enorme por que ali nós temos o Parque Novo Mundo. O Parque Novo Mundo é onde fica por exemplo a funerária. Existe uma favela chamada Favela da Funerária. É uma região que nós temos lá 2 Cingapuras, nós temos poucos prédios, nós temos ali naquela praça principal do Parque Novo Mundo, 2 ou 3 edifícios, e voltados ali para Marginal alguns edifícios que foram feitos por cooperativas habitacionais. Então é uma região, é um triângulo pela Dutra, não é? Vai até lá o início do morro. E lá perto da Fernão Dias, não é? E a direita nós vamos até o início da Trabalhadores ali naquele viaduto que dá acesso para o Tiquatira. Então, essa região me parece, pela extensão que nós estamos vendo, se nós deixarmos de fora o Parque Novo Mundo, nós não vamos poder utilizar o CEPAC exatamente para fazer a intervenção nessa região onde existe uma ocupação grande de sub-habitações. Então, eu queria sugerir, se o Geraldo permitir, como ele é um estudioso desse assunto, se ele pudesse fazer um comentário a respeito no sentido de incluir essa região.

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Eu vou dizer inclusive que a própria Subprefeitura sugeriu que incluíssemos o Parque Novo Mundo na área da Operação Urbana. E nós passamos desde então a estudar essa extensão, esse prolongamento da área pra atingir o Parque Novo Mundo dentro daquela visão, daquela preocupação de que ele pode-se incluir, portanto pode receber recursos da Operação Urbana. Ainda que possa se resumir digamos o aproveitamento a algumas áreas e não a todas áreas, mas ele tem um potencial que pode ainda se revelar, ser explorado. Mas sem dúvida esse estudo já vínhamos fazendo a partir da própria reivindicação da subprefeitura.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Só queria lembrar, ainda falando em CEPACS, como uma coisa nova importante. Por que quando se tem uma Operação Urbana, que essa é a preocupação do secretário Orlando. O valor que se arrecada, ele não pode ser utilizado fora do perímetro, esse recurso também não pode ser utilizado fora para qualquer outro tipo de uso, inclusive esse recurso nem passa nos cofres da prefeitura, vai direto para EMURB, que gerencia as Operações. Ele fica numa conta específica para cada Operação, os recursos que ele também recebe das antigas Operações de outorga onerosa, como é o caso da Faria Lima, dos projetos anteriores, eles ficam em contas vinculadas só para determinadas Operações. E o fato de estender o perímetro permite que, eventualmente, um projeto de investimentos dessa área possam ser contemplados também com esta contrapartida, quer dizer, ela não terá um adensamento, mas ela se beneficiará,

eventualmente, de vantagens financeiras que possam advir dessa Operação que seria a sugestão do secretário Orlando.

### **ORLANDO ALMEIDA FILHO - Secretário Municipal de Habitação**

Só mais uma questão Geraldo, desculpe. Quando se verifica o potencial construtivo, se determina esse potencial construtivo, ele só vai poder ser modificado através de lei. Não é possível modificar, ainda bem, de acordo com a vontade do administrador. Eu fiz algumas relações, é eu lembro a relação que foi feita, por exemplo, com a Vila Sônia... (mudança de lado da fita)

E mesmo com a alteração de 1,5 milhão de metros quadrados para chegar alguma coisa a 0,8, para aumentar em 20%, mais ou menos, a área construída na região. Eu só queria observar que nos locais aonde vai ser implantado a linha do metrô, que é um transporte de massa, e o custo que não sei se é 10 milhões de metros quadrados.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

100 milhões de dólares por Km, me lembro desse número no governo Montoro e continua sendo o mesmo.

### **ORLANDO ALMEIDA FILHO - Secretário Municipal de Habitação**

Quer dizer, não é possível que a gente tenha no eixo do metrô uma dificuldade de verticalização, por que o propósito de transporte de massa é exatamente esse. Não é objetivo nas zonas estritamente residenciais trazer qualquer adensamento, mas não é possível que se faça um investimento extremamente alto e não se permita que nos eixos de metrô se construa habitações porque nós estamos levando as habitações cada vez mais longe. Hoje nós temos o absurdo de ter a Cidade Tiradentes a 30 Km do centro de São Paulo, divisa com as outras cidades da região metropolitana, Itaquaquecetuba, etc. E aonde já lá, me ajuda Doutor Ortega, resistem por volta de 600 mil pessoas aonde não existem a infra-estrutura adequada e aonde as pessoas gastam 4 horas para vir e ir do seu trabalho. Então, é importante que se leve em consideração aonde há infra-estrutura principalmente de transporte de massa, que seja permitido um coeficiente adequado para que haja compatibilidade do investimento / infraestrutura.

### **MÁRCIA VAIOLETTI**

Bom dia Doutor Zé Geraldo. A excelência da sua explanação enquanto à Operação Urbana Vila Sônia. Eu tenho uma observação a fazer que nós já fizemos inclusive ao secretário Luna no mês de novembro, outubro, quando estivemos lá para uma Audiência. A Operação Urbana Vila Sônia, ela está calcada, e praticamente todas que foram apresentadas aqui, economicamente no segmento imobiliário. Mesmo que se coloque aí reurbanização e aspectos sociais, etc, não é abordada em momento algum, nós ficamos calculando os CEPACS adensar é pra lá, é pra cá mas não se chega num ponto essencial que é o caso da Operação Urbana Vila Sônia. Ela é toda na Avenida Eliseu de Almeida, que tem ali o córrego Pirajussara, uma várzea, e tudo isso que está se apresentando aqui leva a continuidade dos erros históricos na cidade de São Paulo. Adensar e construir na várzea, você não pode colocar. Nós temos um relatório que nós já apresentamos e fizemos a menção para o secretário. Um relatório que foi elaborado pelo IPT sobre a vazão e a erosão do Pirajussara. Esse relatório aqui apresenta áreas de coisas muito críticas que é impossível você construir um prédio, fazer qualquer coisa se não se levar em consideração o que está levantado aqui. Você não vai poder abrir o Pirajussara, como está previsto na Operação, se ele tem esgoto, e isso não está resolvido. Então, o nosso pedido, não vamos levar em consideração mais nada, é que inclusive a pessoa que for elaborar, a empresa que for elaborar os Relatórios de Impacto de Vizinhança e Impacto Ambiental tenham o conhecimento desse relatório.



Por que toda a Operação ela praticamente é anulada, se levarmos em consideração o que está escrito aqui. Então, em nome da ASSEC, Associação de Segurança e Cidadania, a gente já teve vários contatos, tentamos falar com a subprefeitura que ainda se quer conhece o material que nós temos. Pra esse debate não dá pra levar em consideração tudo isso que está se apresentando, CEPACS, vias, corta Parque, tira tudo se não se levar em consideração à célula da Operação que é o córrego Pirajussara. Obrigado.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Pode falar seu nome, por favor.

### **MÁRCIA VAIOLETTI**

É Márcia Vairoletti

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

As senhoras estiveram lá comigo. Naquela oportunidade havia uma dúvida se já estaria pronto pra Câmara. Eu disse que na verdade temos os estudos, que ainda vai haver o debate com a sociedade, ia ser feito o Estudo de Impacto Ambiental. Há necessidades de haver audiências públicas, então esses subsídios são importantes para nós.

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

O que me parece, eu posso dizer a respeito, é que o maior adensamento que está proposto pelo que sei, o Daniel pode confirmar ou não, que ele trabalhou desde o início na elaboração da Operação Urbana Vila Sônia, o maior adensamento não ocorre na parte do córrego propriamente, e esse adensamento me parece está mais afastado. Não é isso Daniel?

### **DANIEL T. MONTANDON**

Bom dia. Meu nome é Daniel. É o seguinte, essa versão que está aí, dessa setorização, ela é um formato revisado do que está aí, e na verdade a gente tem duas questões. A principal área de adensamento não é por concepção ao longo da Eliseu, ela é na área dos Pólos. Eu chamo a atenção até em conversas que evoluímos com o metrô. Aonde que são os pólos? O número 8 ali. É área ao redor, número 8 mais abaixo ali, e que daqui eu não consigo mostrar. Aonde está o cursor. Essa área do Pólo Vila Sônia é uma área que se a gente começar a pegar os raios, até o raio da área de intervenção urbana definida no Plano Diretor, ele, o próprio Plano Diretor é uma diretriz, é uma área que ele permite adensamento elevado e até passar do coeficiente 4, não é? Então, o que acontece? A lógica da Operação, inclusive a envergadura dela, é uma Operação que não vai nem pro lado de Paraisópolis, nem pro outro lado. Ela tem o prolongamento em função só da ampliação territorial, em função do adensamento do metrô. Então, eu estou colocando isso porque? O foco de adensamento está nas áreas desses pólos. Essa mancha mais verde é a área do pólo. Ela foi definida em função de uma capacidade de adensamento, em função do metrô. Aí vai ter o pátio de manobras, vai ter a estação Vila Sônia e vai ter o terminal de ônibus. Então, o objetivo é que haja o adensamento, agora também nessas áreas. O Outro é o número 9, não é? Que era uma antiga Z18, na verdade no meio da grande área de antiga Z1, agora ZER. E são os dois únicos setores ou pólos da Operação em que o estoque não residencial é maior que o residencial, não é? Até por conta de promover uma atividade econômica, ela está como linha mesmo conceitual, enfim, que segue também o Plano Diretor que é promover o uso misto. Então nessas duas áreas é que elas são áreas realmente de adensamento. Na hora que elas estão envolvidas na várzea realmente tem um certo conflito. Aí o que nós fizemos? Todo recorte de setores que havia, eram 28 setores, 28

ou 25 setores se não me engano. Esses setores eles eram compartimentados em função do parâmetro urbanístico. Então o que a gente fez? A gente mudou o setor, você pode ver que até o número 10, ali olha, onde está o cursor. O número 10, ele é próprio setor Vale do Pirajussara, e que na verdade ele foi definido. Qual é o critério desse perímetro? Primeiro são os lotes lindeiros da Eliseu de Almeida. A gente tem que fazer um perímetro que inclua o Parque Luis Carlos Prestes e o Previdência pra receber recurso. E na verdade a gente colocou altas taxas de permeabilidade nessa área.

### **PESSOA NÃO IDENTIFICADA**

Mostra a tabela.

### **DANIEL T. MONTANDON**

A tabela, espera aí um pouquinho.

Agora, logicamente, a gente tem uma expectativa que o próprio Estudo de Impacto Ambiental, ele responda se realmente é compatível com essa diretriz. Primeiro com as obras que estão propostas. Principalmente a do metrô, que ela é uma obra externa à Operação, mas é a razão de ser da Operação, é o metrô.

### **PESSOA NÃO IDENTIFICADA**

Qual será a porcentagem?

### **DANIEL T. MONTANDON**

Taxa de 30%.

### **PESSOA NÃO IDENTIFICADA**

O coeficiente de aproveitamento, desculpa não está dando pra ver.

### **PESSOA NÃO IDENTIFICADA**

2,5

### **DANIEL T. MONTANDON**

2,5. Essa área está 2,5. E aí a gente tem um critério aqui, que a gente está propondo e não sabe se esse critério é um critério que até para o próprio mercado imobiliário seja uma coisa compatível, que é o recuo lateral ele ser em função do gabarito de altura. Criar um espaçamento lateral em função do gabarito de altura não é, é uma lógica. Quer dizer, você manter um espaçamento pro edifício vizinho, então aí no gabarito de altura não está muito legível. Lógico que não está legível. Quem está lá atrás não consegue enxergar, mas tem ali um gabarito de altura em metro que ele possibilita que seja concretizado, no caso da solicitação do coeficiente de aproveitamento máximo, e depois tem um H e um E. Esse H e E na verdade é uma altura em função do espaçamento lateral. Então, não só o componente de drenagem, de impermeabilização do solo está colocado, mas uma questão paisagística. Para preservar o visual da várzea.

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Aqui me parece, fica evidente que o coeficiente de aproveitamento menor de toda a Operação Urbana é no Vale do Pirajussara

### **PESSOA NÃO IDENTIFICADA**

Agora, espera só um pouquinho, deixa eu colocar umas coisas.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

É a Ângela primeiro, depois a senhora.

### **PESSOA NÃO IDENTIFICADA**

Tá bom.

### **ÂNGELA MARIA CALÁBRIA**

Ângela Maria Calábria, da Leste 1. Não é só com relação ainda daquela área de influência para aplicação dos recursos. Quando nós fizemos o nosso estudo lá inicial ainda, as propostas iniciais com relação à Operação Urbana Amador Bueno não foi, foi determinado uma linha que vai até o Tiquatira de um lado e até o Rincão do outro pra aplicação desses recursos e não apenas na faixa da Operação Urbana. Então, eu não sei se com relação àquela observação do senhor Almeida se precisa realmente incluir aquela parte da Vila Maria pra que ela possa receber recursos. E sim possa ter uma linha de aplicações.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Não, se ela não estiver no perímetro, não pode receber recursos.

### **ÂNGELA MARIA CALÁBRIA**

É por que o perímetro da Operação Urbana na Penha, por exemplo, é pequeno e não carece de tanto. Não tem favela e não tem necessidade. Então tem que aplicar os recursos no restante do bairro. Agora mais uma coisa com relação às cores. Eu estava observando agora quando eu vi as cores verdes parecia um adensamento menor, uma taxa de ocupação menor, parece área verde, essa Vila Sônia. Então eu acho que poderia surgir uma padronização das cores com relação, batendo com o zoneamento da cidade, por que dá a impressão, o cinza escuro a gente já sabe que é mais adensado e dá para ver logo olhando o desenho. Isso, obrigada.

### **EVANGELINA MILLIET OLIVEIRA**

Bom, bom dia. Eu sou Evangelina, da AMAPAR, ali do Parque Previdência. A gente realmente está bem em cima dessa questão. É, enfim, nós participamos ativamente de todo o processo do Plano Diretor, da elaboração do Plano Diretor, dos Planos Regionais e conseguimos uma série de conquistas no Plano Diretor com relação à nossa região, enfim, e sempre procuramos informações sobre a revisão do Plano Diretor, sobre a Operação Urbana Vila Sônia. E sempre nos foi dito de que isso especificamente sobre a Operação Urbana Vila Sônia, de que isso era uma coisa muito preliminar, de que não existia nada, de que não tinha nenhum estudo feito e etc. Inclusive só para constar, a nossa área é uma das que não está no perímetro aprovado no Plano Diretor, ou seja, ela não faz parte da Operação Urbana Vila Sônia na lei que atualmente está em vigor. E nós acabamos tomando conhecimento por uma forma meio enviesada que não foi por nenhum órgão público, nem enfim, por pessoas competentes deste projeto de lei da Operação Urbana Vila Sônia. E que embora todos dissessem que ele não existia, que era muito preliminar, nós tomamos conhecimentos de que ele existia, de que ele foi apresentado no final da gestão anterior pelo secretário Wilhelm. Inclusive a Operação Vila Sônia com maquetes e etc na subprefeitura do Butantã e no entanto as pessoas não tinham conhecimento disso, os funcionários da subprefeitura diziam enfim, que não tinham conhecimento e etc. E a partir daí nós fizemos uma análise detalhadíssima de toda a Operação Vila Sônia. Levantamos 31 pontos de questionamento que vão assim, por exemplo, de estar previsto entre rua, calçada, ciclovia e etc. Uma dimensão de 35m, quando na verdade a Avenida Eliseu de Almeida só tem 27 e coisas dessa natureza. E entregamos na reunião em outubro, ao secretário, que muito gentilmente nos recebeu, com o Magalhães. Entregamos posteriormente na secretaria de subprefeituras, por que o secretário nos orientou,

como novamente está dizendo, para que a gente tratasse desse assunto junto às subprefeituras. Então, nós fomos a Secretaria da Subprefeituras, entregamos todas essas solicitações. Fomos na subprefeitura, entregamos mais de uma vez. Voltamos na Secretaria da Subprefeituras. Fomos nas reuniões do Plano Diretor, agora dia 7 de janeiro. Enfim, fizemos toda uma análise e colocamos questionamentos, pedimos os mapas, aquele PRIOU lá, aquele estudo que foi feito. Enfim, gostaríamos de ter conhecimento de qual realmente é o plano que está sendo apresentado e etc. E agora aqui como eu já decorei esse plano Operação Urbana, de cara eu já vi que houve essa alteração, surgiu essa área Vale do Pirajussara 10 que não existia, que era Morumbi 5, que era classificado exatamente como área 6 ali, que ao contrário do que agora eu fico feliz em perceber inclusive que algumas coisas deve ter sido levadas em conta, porque justamente vocês acabaram de levantar que o coeficiente de aproveitamento é 2,5 quando era 4. Permeabilidade que é a maior da cidade, permeabilidade era 0,15 que é a menor da cidade. Edifícios de 27m sem recuo lateral. Isso lindeira a uma ZER e um Parque Municipal. Então realmente, tinham diversas questões que foram colocadas e eu vejo que houve uma alteração. E faço aqui uma solicitação de saber e de ter uma cópia deste documento, enfim, pelas vias normais e pelo poder público ao invés de descobrir isso de outra maneira. Acho que esse diálogo que está sendo aberto aqui é super importante, é bacana que a sociedade possa vir, então, finalmente aqui e participar. Nós estamos podendo nos colocar e isso é muito importante. E só enfim, com relação com a colocação do secretário. Quanto aos CEPACs eu concordo inteiramente. Acho que o poder público tem que ter uma dotação orçamentária para realizar os benefícios e as melhorias viárias quando as vendas do CEPAC não for suficiente, do contrário você tem um adensamento sem a necessária melhoria estrutural. Agora eu gostaria de saber se a aprovação de uma lei de Operação Urbana é casada necessariamente com a aprovação de uma dotação orçamentária para esta realização. Ou se a lei entra em vigor e aí sabe Deus quando vai se conseguir essa verba nesse compromisso que o senhor falou que existe como ele se dá, não é? Isso é uma das questões que eu tenho para colocar. E justamente a nossa questão sempre foi com relação a ser uma ZER. Existem outras ZERs nesta mesma região que são tiradas da Operação, em parágrafo único. Nos gostaríamos de saber qual é esse critério. Tem toda a questão ambiental do Parque, do túnel que desembocaria na frente do Shopping Butantã e que agora nessa versão ele está desembocando no Parque Previdência segundo o próprio texto, pelo menos no antigo. Portanto acho importante termos um novo para podermos continuar essa discussão e um aspecto que nós já tínhamos colocado pro secretário em várias oportunidades é com relação o Estudo de Impacto Ambiental e de Vizinhança que existem coisas que só a sociedade pode saber, como por exemplo ali onde queriam os prédios de 27m sem recuo, gabarito 4, quer dizer, gabarito não, coeficiente 4, nós temos um problema de uma rachadura que corta toda aquela região de fora à fora, junto ao Parque Previdência, corta os terrenos das casas de um lado ao outro. Isso não tem como o poder público saber, só os moradores que estão ali é que tão vendo na sua casa e etc. Existe esse projeto de destampar o rio, eu acho lindo, se eu puder viver num lugar com o rio maravilhoso correndo, ciclovia, parque, banquinho, que maravilha. No entanto nós estamos desde 2003 com problema de esgoto clandestino na nossa região. Já reclamamos em todos os lugares, inclusive na Casa Civil do Governador, para que alguma providência fosse tomada. É uma Associação Organizada e que está lutando por isso e até hoje não conseguimos. O esgoto continua sendo jogado nas águas fluviais e portanto, no córrego Pirajussara. Então, se essas soluções não consegue se dar onde existe uma solicitação, assim forte da população pra que isso ocorra, imagine ao longo de todo córrego Pirajussara, das favelas de diversos bairros que temos lá. Então essa é uma outra preocupação, sobretudo nós gostaríamos de saber como vai se dar essa participação da sociedade.

Enfim, como nós temos que proceder daqui para frente, como conseguir uma cópia, já que agora o espaço foi aberto pro diálogo. Obrigada.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Desde a primeira vez que nós conversamos eu disse que o processo ia ser esse. Nós já tínhamos recebido uma Operação. Só responder. Tem mais um ainda não?

**EDSOM ORTEGA MARQUES - Presidente da COHAB**

Só uma observação. Tema mais econômico que ela abordou, só uma observação rápida. Na linha do que o secretário Orlando comentou em relação ao perímetro. Não só analisar a conveniência da extensão de alguns perímetros por conta de assentamentos precários na borda atual de algumas Operações, mas também observar a necessidade de áreas no âmbito da Operação que possam ser utilizadas para desadensamento de favelas ou mesmo para transferência de alguns trechos de favelas que necessitam essas transformações. Nós temos casos de Operações passadas que nós estamos com muita dificuldade de remover favelas por que ainda existem áreas na região e se existem altíssimos preços e acaba sendo induzido a solução habitacional que muitas vezes é verticalização excessiva, muitas vezes inapropriada para aqueles tipo de população que está ali. Portanto, muitas vezes é conveniente estender para alcançar trechos de terrenos, muitas vezes do poder público ou passíveis de serem decretados de interesse público. Era essa a observação.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Por favor, seu nome?

**EDSOM ORTEGA MARQUES - Presidente da COHAB**

Ortega, Presidente da COHAB.

**FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

É uma boa idéia Ortega. Eu acho que, nós estamos vendo por exemplo a própria Água Espreada, existe necessidade de remoção e na área próxima nós temos dificuldade de terrenos. Eu acho uma boa idéia incorporar isso, por que nós não podemos ou remover ou fazer esses investimentos fora do próprio perímetro. Então, na verdade, o que acaba sendo o perímetro simplesmente para incorpora a área da favela mas não área de pulmão. Acho que é uma boa idéia para isso  
Havia uma última.

**LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA**

Eu sou Lucila Lacrete, representante da Macrorregião Oeste.  
Antes de falarmos das 3 Operações Urbanas apresentadas e das 9 que serão as futuras Operações, eu gostaria de fazer um breve balanço do que foram as Operações Urbanas, de como elas realmente interferiram no espaço público e se realmente elas melhoraram a condição de vida tanto urbanística como ambiental da população. Nós não vimos, não conhecemos nenhum estudo profundo e concreto do resultado dessas Operações com as suas avaliações de benefícios e custos ou malefícios pra sociedade. Das 4 Operações a que deu mais lucro foi a Operação Urbana Faria Lima e aqui eu faço um parênteses que Operação Urbana não é sinônimo de Operação imobiliária como têm sido tratadas todas as Operações Urbanas. Não há nenhum lugar no estatuto da Cidade ou no Plano Diretor que diga que Operação Urbana tem que ser Operação Imobiliária, ao contrário elas dizem que Operação Urbana tem que ser Operações de Requalificação das áreas de determinadas áreas eventualmente com aquisição ou com cobrança da contra-partida financeira para fazer as infra-estruturas necessárias. Então,

que se pretende fazer é um adensamento exagerado em várias áreas da cidade e nem sempre há fôlego do mercado imobiliário privado em suprir, através dos CEPACs, esse valor que geraria a demanda da construção acima dos coeficientes normais do Zoneamento preestabelecido. Inclusive a questão das Operações Urbanas, estas leis criam a instabilidade jurídica, por que nós temos pelo Zoneamento normal um determinado tipo de ocupação e de adensamento e vem a Operação Urbana que eleva esses índices e o que é pior nós não temos o controle do tempo de quando esses adensamentos serão feitos e onde serão feitos. Então, se tem um projeto em nome de Operação Urbana não que se tem controle de onde serão feitos os empreendimentos, eventualmente eles podem se concentrar em determinado lugar mas nada disso é garantido, então existe um plano que não se sabe, não se tem controle do seu andamento. É , só pra rapidamente avaliar, por exemplo, a Operação Urbana Centro. Foi uma Operação que ela não decolou. Eu acho que pouquíssimos empreendimentos entraram nessa Operação. Eu me lembro da regularização da Bolsa de valores no centro da Cidade. E não me lembro de nenhum outro empreendimento mais. Se o centro está sendo requalificado é através de uma forte vontade política e de inversão de recursos de várias instâncias de governo municipal e estadual e inclusive até de dinheiro de Banco Mundial, do estrangeiro. A Operação Urbana Água Branca, por exemplo, teve aqueles 4 grandes prédios da construtora Ricci e parece que esse empreendimento, os CEPACs, ou a contra-partida financeiras não foi totalmente pago ainda, ou seja, fez-se o empreendimento e não se pagou, aparentemente parece isso está sendo visto na EMURB a contra-partida devida. Ou seja, nós cidadãos da cidade de São Paulo levamos calote nesse caso. Então, tem outras poucas propostas na Operação Urbana Água Branca. E então, essa avaliação é do qual efeito real da Operação, qual benefício urbanístico e ambiental que esses adensamentos realmente trazem e quanto de dinheiro é arrecadado de fato para suprir as necessidades de infraestrutura desse adensamento. Em relação á Operação Urbana Faria Lima eu gostaria de lembrar que houve uma CPI na Câmara Municipal onde foram apontados inúmeros problemas, problemas inclusive quanto avaliação dessas outorgas onerosas e o resultado que não há recursos suficientes. Houve um adensamento brutal. É certo que ganhamos alguns prédios bonitos, mas em contra-partida a Vila Olímpia ficou completamente inviabilizada sobre o ponto de vista da circulação urbana e nós, o resultado desse adensamento foi a geração de dois túneis que dispensam comentários. Inclusive foram empreendimentos que nós cidadãos devemos entrar com recursos do nosso orçamento, por que até agora não há dinheiro suficiente gerado pela Operação Urbana Faria Lima pra suprir. E essa questão da Operação Imobiliária, ela se repete nas próximas 9 Operações Urbanas propostas. O caso da Operação Urbana Vila Sônia é emblemático, todo mundo sabe do problema de escoamento e de inundação do córrego de Pirajussara. Foram previstos inúmeros piscinões e esse piscinões não escoariam , não conteriam as águas geradas pelas inundações e é justamente ali onde se pretende adensar. Então eu acho que há de se rever essas Operações todas.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Dada essa sua citação de que também nesse coletivo, nessa instância, nos tivéssemos uma discussão sobre a Operação Urbana Jacu. Por uma razão ao me entender até misteriosa, a Operação Urbana Jacu, ela foi rebaixada. Por que ela é lei e ela foi colocada no rol das propostas, então eu queria solicitar que também nesse espaço na próxima reunião do Conselho nós tivéssemos uma exposição sobre a Operação Urbana Jacu que é lei que deveria estar na parte superior daquela relação, tendo assim a mesma importância por conta de que sendo naquela região que é, ela de repente deixa de ser lei uma Operação existente e volta a ser proposta, ela não é mais proposta, não é? Então por conta disso eu queria solicitar que na próxima reunião do Conselho Municipal de Política Urbana nós tivéssemos o mesmo empenho na apresentação da

Operação Urbana Jacu, para que nós tivéssemos a oportunidade de ter detalhes, de pode interferir além da instância do Conselho Gestor. Ela é lei e nós não estamos discutindo a lei. Aqui foi só um problema de colocação.

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

De fato nos enganamos. Agora o fato também é que nós estamos revendo ela como um todo e, será sempre, claro uma oportunidade de trazer para discussão.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Na próxima reunião, a minha idéia, se nós pudéssemos, é trazer alguma discussão da revisão do Plano Diretor. Mas de qualquer forma, talvez valesse a pena, havendo tempo nas reuniões, que nós fossemos apresentando as Operações restantes para que haja um conhecimento, porque elas são, como estrutura, um pouco diferentes. Onde elas são feitas, como foram feitas, a forma de financiar das Operações. Como foram momentos diferentes, cada Operação, dessas do passado, tem uma estrutura um pouco diferente da outra e nós vamos dar preferência para discutir o Plano Diretor. Se houver tempo nós discutiremos isso, independente da formação do Conselho, como prometido.

### **JOSÉ GERALDO MARTINS DE OLIVEIRA**

Eu gostaria de comentar algumas das afirmações que foram feitas. Primeiro, relativo às Operações Urbanas que viemos desenvolvendo. Essas 3 que expusemos hoje. Eu diria elas alteraram significativamente essa concepção. Elas são projetos, propostas de intervenção urbanística, projetos urbanísticos dentro dos quais há Operações Urbanas e não o contrário, ou seja, não se define inclusive o perímetro e ainda hoje, por sugestão do secretário de habitação, pretende-se rever o perímetro da Operação Urbana Carandiru-Vila Maria para alcançar uma área que necessita de intervenções e recursos para fazer intervenções, e não se cogita que ali tenha maior aproveitamento imobiliário. Então, essa colocação de fato não é correta em relação a essas três Operações Urbanas.

Eu gostaria de sugerir que essas questões e indagações que foram levantadas nos sejam encaminhadas, para que quando houver a discussão a partir da iniciativa da Subprefeitura, que no caso da Vila Sônia, imagino, deva ocorrer em breve, por que nós já estamos de fato para contratar o Estudo de Impacto Ambiental, nós já possamos abordar e encaminhar algumas propostas em respostas a essas indagações.

Pode encaminhar. Eu lhe dou o nosso e-mail. Podemos receber. Como já se viu, algumas delas já tiveram respostas, já avançaram. Não há problema nenhum. A nossa intenção é analisar e se já estiverem superadas, tanto melhor.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Eu só queria deixar claro, quer dizer, na verdade existe algumas críticas que foram feitas a questões e encaminhamentos dessas Operações Urbanas, de existir ou não existir. O que eu quero deixar claro, pelo menos esse nosso momento de gestão, é que a discussão dessas Operações, de qualquer mudança do Plano Diretor e Zoneamento, terá que ser amplamente discutido. Quer dizer, vocês quando foram recebidos, eu disse que vocês não iriam ser surpreendidos por uma discussão na Câmara, está certo? E na verdade nós estamos trazendo isso. Já tem alterações. Mesmo no encaminhamento de algumas Operações. A maior parte delas já estavam prontas quando nós chegamos. Existem mudanças que já estão sendo feitas e continuarão sendo feitas até o momento que nós entendamos que elas estejam prontas para serem encaminhadas e para isso precisa uma discussão com a sociedade. Elas não são Operações, eu acho que a essência disso é que elas não são Operações Imobiliárias, elas são Operações de reurbanização, de requalificação e os moradores são a questão

essencial. Não faz sentido, nós não estamos criando bolsões de especulação imobiliária, pelo menos não é nossa intenção. O Secretário Orlando quer falar.

### **ORLANDO ALMEIDA FILHO - Secretário Municipal de Habitação**

Eu só queria fazer uma observação. A Lucila é representante da Zona Oeste de São Paulo. Tem um nome próprio, não é? Macrorregião Oeste. O Conselho Municipal de Política Urbana, assim como outros Conselhos, como o Conselho Municipal de Habitação, é um conselho criado por lei, aonde os 48 membros do Conselho eles são indicados ou votados. Há um processo de votação, um processo de indicação. E aqui por exemplo nós temos a participação sempre muito eloqüente da Lucila no que se refere à região Oeste de São Paulo e até das outras regiões que ela conhece bastante. Eu só queria aqui colocar uma questão que tem que ser resolvida pelo próprio Conselho. Eu estou sentindo que os participantes do Conselho não estão se manifestando e aqueles que não são participantes do Conselho, que são convidados ou que vêm aqui voluntariamente estão se posicionando, participando. Então eu não sei se essa participação das pessoas que vem voluntariamente, se elas não estão eventualmente inibindo ou não permitindo, porque me desculpe, com toda franqueza, eu vejo aqui o nosso colega Tibiriçá que é do Instituto dos Arquitetos do Brasil que podia estar aqui dando uma colaboração fantástica no que se refere a esses planos e no entanto a Evangelina, que é uma moça que eu gostaria muito, que eu até gostaria muito que ela fizesse parte do Conselho, que ela iria abrilhantar aqui nossa reuniões com a sua maneira de colocar os assuntos com seriedade, com veemência, mas a Lucila não é parte do Conselho. Perdão a Evangelina. Existe uma legislação própria onde nós temos, pelo Estatuto da Cidade, que realizar audiências públicas, onde as pessoas têm que se posicionar. Eu falo com muita tranquilidade por que eu estou exercendo um cargo para o qual eu fui convidado e daqui a três anos eu estou fora desse cargo. E eu antes disso eu já participava representando a minha entidade nas reuniões e nas audiências públicas e sempre tive, posso até não ter a concordância de várias pessoas que estão aqui, mas eu sempre participei respeitando todas essas pessoas, então, me parece, eu queria que a Evangelina entendesse bem o que eu estou falando. Então me parece que esse seja um fórum adequado para que pessoas que não façam parte do Conselho Municipal de Política Urbana venham a se manifestar, e ao contrário disso, eu pediria que os nossos colegas, Conselheiros deste Conselho, trouxessem a sua participação tanto do governo, como da iniciativa privada, como das Associações de bairro, como das universidades. Temos aqui uma professora universitária da FAU, importante pessoa para se manifestar e eu não vi nenhuma palavra dela, então eu gostaria que a gente tivesse, só para terminar, eu passo para o presidente que ele dá palavra a quem ele quiser. Eu só gostaria que nossos colegas tivessem uma participação efetiva para que a gente pudesse melhorar e avançar mais nesse Conselho. Por fim, só dizer pra Lucila, me parece que o objetivo das Operações Urbanas que foram agora disciplinadas pelo Estatuto da Cidade, eu vejo com muita alegria o secretário discutindo cada Operação Urbana antes de implantar, antes de mandar um projeto de lei para Câmara. Mas vamos errar menos todos nós, mas vamos errar também, mas que o objetivo não é dar lucro. O objetivo das Operações Urbanas é que os recursos captados sejam investidos na própria região. Muito Obrigado.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Como ele foi mencionado, eu vou dar a palavra ao Tibiriçá.

### **JOSÉ EDUARDO TIBIRIÇÁ**

Na realidade nós estamos aqui anotando muito detalhadamente o que foi discutido aqui e achamos que é da maior importância a participação e as informações que a população nos traz por melhor que seja o técnico, por mais capacitado que seja, ele



realmente não vai nunca suprir a experiência de quem vive o chão da nossa terra. Nós fizemos anotações, agora por outro lado eu acho que nós estamos vivendo um momento de construção, então, realmente aí nos inibe o clima de crítica às vezes, é exagerado em relação ao trabalho magnífico que está sendo desenvolvido pelos colegas da prefeitura. Eu acho que nós temos que somar nossas experiências e contribuir com o poder público na pessoa aqui do Zé Geraldo como nosso técnico representante de todos eles, para que nós cheguemos a uma solução realmente boa para todos nós. Todos nós aqui queremos fazer e acertar, eu acho que esse é o nosso motivo maior e o nosso objetivo.

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Obrigado, muito obrigado. Pode falar. E terminamos, por favor!

### **EVANGELINA MILLIET OLIVEIRA**

Eu gostaria de agradecer, enfim, a observação. Eu realmente não conheço o regimento, eu fui convidada a participar. Sempre me foi dito, não só pela Lucila, como pela Beatriz que está aqui me dizendo, que me chamou e é verdade. O Nilton Fiori, outras pessoas disseram que a população poderia vir se manifestar, então me desculpe se esse não era o momento apropriado. A nossa questão exatamente está sendo essa. Qual é o momento apropriado e em que local exatamente nós devemos nos manifestar e aonde vão se dar essas audiências e etc. Essa é a nossa única questão. Eu falei aqui várias vezes, enfim, que o senhor nos atendeu, que foi muito bacana, que aqui também estava sendo a oportunidade deste diálogo, mas talvez não seja aqui. Então eu gostaria de saber mais uma vez aonde é?

### **FRANCISCO VIDAL LUNA - Secretário Municipal de Planejamento**

Veja, a voz é franqueada ao público. Aqui pela própria formação disso tem que haver a preferência dos membros, mas não se impede, desde que o presidente ceda, ele pode dar a voz ao público, não há inconveniente. Agora ele não pode ser simplesmente um fórum, na medida que nós estamos discutindo um determinado tema, hoje o tema era esse, mas não pode ser um tema simplesmente de debate sem sentido não é? A voz pode ser franqueada como foi, não há problemas. Muito obrigado a todos, então em abril nos vemos novamente. E quem tiver sugestões sobre as Operações, o Zé Geraldo está à disposição. Está aberto, pode mandar as sugestões sobre qualquer Operação.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2006.

**Presidente**  
**Vice-Presidente**  
**Secretário Executivo**

Francisco Vidal Luna  
Orlando Almeida Filho  
André Luís Gonçalves Pina

**Conselheiros**  
**Macrorregião Norte 1 eleito**  
**Macrorregião Oeste eleito**  
**Macrorregião Leste 1 eleito**  
**Macrorregião Leste 2 eleito**  
**Macrorregião Sul 1 eleito**  
**Macrorregião Sul 1 eleito**  
**Macrorregião Sul 2 eleito**  
**Macrorregião Norte 1 indicado**

Carlos Gonçalves Fernandes  
Lucila Falcão Pessoa Lacreta  
Reinaldo Martinez Ruiz  
Valter de Almeida Costa  
Gerson Gomez  
Edson Gonçalves P. O. Silva  
Guilherme Frontini  
Paulo de Almeida

**Macrorregião Norte 2 indicado**  
**Macrorregião Oeste indicado**  
**Macrorregião Centro indicado**  
**Macrorregião Leste 1 indicado**  
**Macrorregião Leste 2 indicado**  
**Macrorregião Sul 1 indicado**

Mauro Salerno  
Sibylle Blohm  
Tereza Espósito Ferreira de Souza  
Angela Maria Calabria  
Izaltino Augusto do Nascimento  
Luiz Fernando de Moraes Vecchia

**A.M.A. Pacaembu, Perdizes e Higienópolis**  
**Soc. Amigos Itaim Bibi**  
**FAU USP**  
**SINAENCO**  
**ASBEA**

Beatriz Costa Tsukamoto  
Marcelo Motta Ramos Marques  
Marta Dora Grostein  
Alexandre Marques Tirelli  
José Eduardo Tibiriçá

**Gabinete Do Prefeito**  
**SGM**  
**SEMPLA**  
**SNJ**  
**SNJ**  
**SMSP**  
**SEHAB**  
**SMT**  
**SIURB**  
**SF**  
**SVMA**  
**SVMA**  
**SES**  
**SMC**  
**SMADS**  
**COHAB**

Stela Goldenstein  
Luiz César Bettarello de A. Campos  
Nilza Maria Toledo Antenor  
Simone Fernandes Mattar  
Rosilene Maria de Toledo Marciano  
Nilton Ricoy Torres  
Hussain Aref Saab  
Sérgio Rubens G. Rodrigues  
Valéria Soares Lindemberg Campos  
José Antonio Docampo  
Maria Augusta Ferreira Antunes  
Patrícia Marra Sepe  
Marcos de São Thiago Lopes  
Mirthes Ivany Soares Baffi  
Priscila Cristina Dearo da Câmara  
Edsom Ortega Marques

**Sec. Est. da Habitação**  
**Sec. Est. dos Transportes Metropolitanos**  
**Sec. Est. Energia Rec Hidr. Saneamento**

André Garcia Martin  
Horácio Nelson Hasson Hirsch  
José Eduardo Pessini