

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE

PRESIDENTE: CARLOS APOLINARIO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 03 de abril de 2009

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Bom dia a todos. Conforme convocação que fizemos, para discutirmos o PL 158/09, que autoriza o Executivo a aplicar concessão urbanística nas áreas do Projeto Nova Luz, divulgamos essa informação nos jornais *O Estado de S. Paulo*, *Folha de S. Paulo* e *Diário Oficial da Cidade*, além de a nossa assessoria enviar ofício à Secretaria Municipal de Infra Estrutura; ao Sr. Secretário de Controle Urbano; à Secretaria Municipal da Habitação; ao Sr. Secretário do Desenvolvimento Urbano; ao Sr. Secretário da Coordenação das Subprefeituras; ao Sr. Secretário do Governo Municipal; ao Sr. Presidente da Emurb; ao Sr. Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente; à Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia; à AZUP(?); ao Conselho Municipal do Meio Ambiente; à Sra. Regina Monteiro, da Emurb; ao Sr. Rubens Chamas; à Fecomércio São Paulo; ao Instituto Patrimônio Vivo; ao Instituto Pólis; ao Movimento Defesa São Paulo; ao Movimento Nossa São Paulo; ao Movimento Viva o Centro; ao Movimento Voto Consciente; à OAB; Comissão de Meio Ambiente; ao Secovi; à Sempla e ao Uso do Solo e à Viva Pacaembu. Foi assumido o compromisso de que esse projeto viria, em separado, e aqui está.

Anuncio e agradeço a presença dos Srs. José Alexandre Sanches, representando o Sr. Clóvis de Barros Carvalho, Secretário de Governo.

Em primeiro lugar, tem a palavra o Sr. Rubens Chamas, que fará a exposição do projeto.

**O SR. RUBENS CHAMAS** – Bom dia a todos. Agradeço o Sr. Presidente, nobre Vereador Carlos Apolinario, demais vereadores e público presente. Já tivemos oportunidade de, na outra audiência pública, tecer alguns comentários. Agora queremos esclarecer algumas dúvidas pendentes. Queremos mostrar o estágio e o desenvolvimento dos trabalhos. O Projeto Nova Luz foi desenvolvido, no âmbito da Prefeitura, por várias Secretarias, como a de Desenvolvimento Urbano. O Sr. Secretário Miguel Bucalen solicitou que estivéssemos hoje aqui, além da Emurb, da Empresa Municipal de Urbanização e de todos os órgãos envolvidos, como a S-Urb e as Secretarias Municipais de Cultura, de Transporte e do Verde.

Aqui está todo o perímetro da Nova Luz, delimitado pelas Ruas Mauá, Ipiranga, Duque de Caxias e Rio Branco. O perímetro, em vermelho, é o definido pelo primeiro decreto de utilidade pública da Prefeitura, de setembro de 2005. O perímetro, em azul, é da segunda Duque, de 2007, que coincide com a Lei com a Lei de Incentivos Seletivos, formulada para empresas.

Ainda quanto à caracterização da área, na cor azulada, estão todos os imóveis indicados de tombamento pelo Condephaat, órgão de preservação do Estado. Na cor alaranjada, há a inscrição das ZEISs já licitadas, no Plano Diretor Estratégico, de 2002, e no

plano regional da sub-Sé. Essa área possui 220 mil metros quadrados, com 4.241 lotes. Há quase 615 mil metros quadrados de área construída. Desse total, 24% são áreas residenciais, e 6% lotes vagos. O coeficiente de aproveitamento, nessa região, é de 2,79, relação entre a área construída e a metragem de lotes da área.

Pelo censo do IBGE de 2000, moram, na região, quase 6.600 habitantes. Há densidade de quase 300 habitantes por hectare quadrado. É relativamente uma densidade baixa, por se tratar de uma área consolidada, na área central. Essa faixa mostra a composição da população em relação ao nível de renda. Vemos que há uma concentração bem expressiva de população, que ganha entre cinco e dez salários-mínimos. Quanto aos objetivos listados, tanto na Duque quanto na Lei de Incentivos Seletivos, primeiro, há a retomada de espaços públicos e privados que estavam com ocupações ilícitas e não adequadas.

Há a renovação de edificações degradadas. Principalmente, há muitas edificações tombadas. Há uma série bem significativa de imóveis tombados, repito, pelo patrimônio. Quanto ao incremento de uso não residencial, é uma área onde o comércio já é vigorante. Ela comporta outros usos não residenciais. Há, inclusive, o incremento populacional, até para serem estruturadas as ZEISs já existentes. Quais são as grandes diretrizes, para alcançarmos os objetivos? Uma delas é maior controle da área pela Administração Pública. Quanto a investimentos e melhorias urbanas, o Poder Público iniciou e vamos licitar(?), rapidamente, em seguida. Basicamente há incentivos fiscais terciários na área de tecnologia da informatização. Temos hoje uma radiografia, e vamos mostrar isso no mapa. Essa é uma área onde há comércio muito forte, ligado à eletro-eletrônicos. A identificação da Prefeitura é que podemos transformar essa área num grande polo digital e de referência, não só de comércio, como também de serviços de eletro-eletrônicos e da área ligada à tecnologia da informação.

Quanto à estruturação das ZEISs, no artigo 175, vemos que há obrigatoriedade e necessidade de estruturarmos cada ZEIS. Um, tem de haver um projeto para as ZEISs. Segundo, temos de dar condições para que sejam desenvolvidas e implantadas.

Há incentivos para a produção imobiliária para mercado, propiciando essas atividades residenciais quanto não residenciais. Há também a participação de empreendedores privados nessa composição. Isso basicamente foi alvo da Lei de Incentivos Seletivos.

Farei um rápido relato de ações públicas feitas pela Prefeitura nesses quase três anos, de 2006 a 2008, foram basicamente 12 operações capitaneadas ora pela Subprefeitura da Sé ora pela Secretária de Controle de Urbano, Secretaria da Saúde ou Secretaria de Assistência Social. Listando aqui desde o encaminhamento de crianças reconduzidas às famílias, apreensão de material inadequado, fechamento de

estabelecimento com atividades ilícitas e todas as ações correlatas. A última ação foi no final de 2008.

O que a Prefeitura tem investido com ações públicas na região, se nós queremos realmente uma área que deverá ser revitalizada, deverá ser alvo de investimentos precisamos ter o nível de segurança o mais adequado possível. Então, a Prefeitura desapropriou e reformou prédio na Rua General Couto de Magalhães, vamos vê-la em seguida no mapa, onde está instalada toda a Guarda Metropolitana com toda a sua estrutura. A instalação de câmeras de monitoramento na região vocês vão ver no mapa. A requalificação de espaços públicos, vamos mostrar as obras já iniciadas. A construção de equipamentos e órgãos públicos, pois há uma grande carência de órgãos na região central e essa necessidade na região se faz presente. E também a construção de habitações de interesse social. Essas são iniciativas que verão a partir do próximo slide. Algumas obras já em andamento e outras concluídas. Temos no perímetro da Nova Luz três câmeras instaladas e mais dez para serem instaladas. Temos ali mostrado o prédio da Guarda Civil, prédio desapropriado, reformado onde hoje se encontra a Guarda Civil Metropolitana, é quase em frente à Rua Mauá, essa é uma amostra do prédio.

As obras de re-qualificação dessas ruas e o que compreende a requalificação? São reformas de calçadas, instalação de novas luminárias, novas árvores, valas técnicas também. Porque se nós queremos que seja desenvolvido, sejam realçadas características de polo digital no setor de serviços e de comércio ligados a eletroeletrônicos e tecnologia da informação, nada melhor do que tenhamos a infraestrutura adequada para que as empresas que aqui se instalem tenham condições mínimas.

Então, é uma obra no valor de 13 milhões de reais, iniciou-se em janeiro de 2009, financiada pelo Banco Interamericano, dentro do Programa Pró Centro. A empresa é a Contracta, está prevista para 15 meses, ou seja, o término será no primeiro trimestre do ano que vem. Alguns números: são 4,5 quilômetros de vias reformadas, com 36 mil metros quadrados de calçamento, 158 novas árvores, 173 novas luminárias e quase 4 quilômetros de vala técnica.

Ainda nas ações públicas, no azul claro, são as quadras 69 e 77 que são de frente à Rua Mauá. São as duas únicas que poder municipal desapropriou para a instalação de órgãos municipais, provavelmente a sede da Prodam e de algum outro órgão público. E as quadras em lilás, a 90 desapropriada pelo Governo do Estado para a instalação de escola técnica com quase sete mil alunos, e a 49 apesar de estar fora do perímetro da Nova Luz, ma é importante indicar porque se trata de equipamento muito forte, em desapropriação pelo Governo do Estado para a instalação da São Paulo Cia de Dança fazendo toda a junção com os demais equipamentos culturais fortes que temos na região, como a

Pinacoteca, a Estação Pinacoteca, e o Museu da Língua Portuguesa.

Em ocre temos as ZEIs. E aqueles são dois lotes que foram desapropriados. A Prefeitura já tem emissão de posse para a construção de habitação de interesse social. São prédios iniciais que mostram o compromisso e o comprometimento da estruturação das ZEIs como um todo. São dois prédios iniciais que estão sendo licitadas as obras pela CDHU. Temos também uma amostra do projeto em fase final de adequação num total de 140 unidades para as ZEIs. É deixar claro que é uma proposta inicial das duas implantações e vamos trabalhar na estruturação das ZEIs como um todo. Temos também a amostra dos dois prédios nas quadras.

Por fim, temos uma radiografia direta de como é a região hoje. Temos um mapa mostrando a legislação vigente. A Nova Luz, o seu perímetro está num canto da Operação Urbana Centro que é o tracejado em laranja. E a linha amarela são as ZEIs inscritas na Nova Luz e as duas colorações, a mais alaranjada e a lilás são zoneamentos distintos do Plano Diretor. São duas zonas de centralidade polar, a e b, ou seja, uma densidade menor e outra menor. É importante fazermos comentário sobre isso porque esse zoneamento será base para sabermos o quanto pode ser construído na região. Cada zoneamento tem coeficiente básico e acima disso o empreendedor tem de pagar como outorga onerosa, para o Fundo da Operação Urbana Centro.

Temos uma leitura da área, um levantamento feito em 2005. Podemos ter alguns ajustes, é uma leitura direta em que vemos no cinza os imóveis que chamamos de edificações significativas, são os tombados. Vemos no eixo da Santa Efigênia uma série de imóveis tombados pelo patrimônio estadual. Temos no verde os imóveis de uso especializado, o comércio instituído na região, comércio de eletroeletrônicos e afins. No verde mais claro são os imóveis especializados, as instituições bancárias, a delegacia e outras sedes que num primeiro momento não seriam alvo de transformação. Basicamente, o que temos no mapa à direita, na quadra 19 e em boa parte das ZEIs, são as áreas passíveis de renovação.

O nosso estágio atual, e digo nosso é EMURB, Secretaria de Desenvolvimento e outros órgãos envolvidos, é em função dessa radiografia começarmos a traçar as diretrizes específicas para o Projeto Nova Luz. Digo específica porque basicamente, quando licitamos, têm de estar calcadas em alguns grandes eixos. Um deles é a estruturação das ZEIs que são componente forte na região. O segundo é a requalificação de todo comércio instalado na região, caracterizando como fato primordial porque o comércio é forte, tem de ser mantido e valorizado. O terceiro grande item é a preservação dos imóveis tombados que podem estar degradados ou com ocupação irregular, não adequada e a evolução deles, a requalificação pode permitir projeto adequado, valorizando a área como um todo.

Temos uma amostra rápida de quais são as áreas de empreendimentos institucionais, que são as três quadras em lilás. E aqui é uma pequena ideia de lotes que podem ser desmembrados para ocupar alguns grandes empreendimentos. Claro, isso está em fase embrionária. Então, a missão a partir de agora é focarmos nas diretrizes específicas para esse projeto. Diretrizes essas que são um “pano de fundo” para que tenhamos um projeto adequado, com equilíbrio econômico-financeiro, requalificação da área, valorização desses pontos, preservação do patrimônio histórico, do comércio forte instalado e estruturação das leis. Essas eram minhas colocações.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Agradeço o Sr. Rubens Chamas. Por favor, sente-se conosco à Mesa. Vamos iniciar o debate, com o mesmo critério da audiência pública anterior, onde inicialmente ouviremos representantes de associações e depois os Srs. Vereadores. A primeira pessoa inscrita é o Sr. José Carlos Leandro, do Sindicato dos Comerciários.

**O SR. JOSÉ CARLOS LEANDRO** – Bom dia a todos. Somos do Sindicato dos Comerciários.

Gostaríamos de saber; nós, do sindicato, juntamente com os comerciários da Santa Ifigênia, o que vai acontecer com os comerciários que perderem os seus empregos e como estarão suas famílias. Vimos o projeto Nova Luz, está muito bonito, mas a nossa preocupação é com relação aos comerciários que perderão seus empregos. Gostaria que os Srs. Vereadores se pronunciassem sobre isso.

O problema é o desemprego. Essas pessoas e famílias, que trabalham ali, vivem o dia a dia, se utilizam do Metrô e ônibus cheios, vem de longe, trabalham e levam o leite para suas famílias e, amanhã, poderão estar nas ruas.

O desemprego já está grande no Brasil e dessa maneira teremos mais desemprego ainda. Os comerciários, nosso Presidente Ricardo Patah e sua Diretoria gostariam de saber dos Srs. Vereadores; do Presidente da Mesa, Carlos Apolinário, sobre o desemprego, esse é o ponto principal, mas, também saber sobre a associação e os comerciantes da Santa Ifigênia, que estão lutando juntamente com os comerciários. Essa é a minha palavra. Espero levar uma resposta a esse pessoal desempregado, que está na Santa Ifigênia.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Vamos ouvir agora a Sra. Carina

Flosi, do Instituto Pólis.

**A SRA. CARINA FLOSI** – Bom dia. Falarei sobre o projeto apresentado, o Nova Luz, PL 158/2009, para colocar o posicionamento do Instituto Pólis, ao qual venho representando, como um descumprimento à ordem urbanística. O direito urbanístico é conceituado, no âmbito jurídico, como um direito difuso, assim como o direito ambiental, à saúde e à habitação. Nessa condição, o instrumento da concessão urbanística, que é o instrumento tratado aqui, deve ser direcionado para um interesse público, que é o que justifica o interesse público, porque estamos falando em desapropriação para fins privados, é o projeto urbanístico.

O projeto urbanístico não está dentro da lei, está como anexo. Esse projeto urbanístico tem de estar dentro do corpo jurídico e cumprir alguns requisitos. Quando falamos das operações urbanas, regulamentada pelo Estatuto das Cidades e no Plano Diretor, no art. 225, elas exigem alguns cumprimentos do plano urbanístico aqui apresentado. Quais são eles? Quais são as obrigações, o que deve conter esse plano urbanístico. Deve conter alguns requisitos de gestão e um projeto com uma finalidade social, então, tem de englobar a gestão.

Esse Projeto de Lei, que vem sendo apresentado, não apresenta nenhum dos requisitos das operações urbanas ou dos consórcios municipais. Ele não apresenta esses requisitos, ou seja, quando trabalhamos com um instrumento não regulamentado no Plano Diretor, nem na Constituição e nem no âmbito federal, temos de regulamentá-lo primeiro. Isso quer dizer que precisamos colocar imposições para o plano urbanístico porque é ele que justifica a função social. É ele que vai justificar uma desapropriação para fins privados, que fundamenta, não é só a lei, tem de estar no corpo da lei e cumprir requisitos.

Esse PL não tem o plano urbanístico no corpo da lei, não têm requisitos porque está sendo como “uma carroça antes dos bois”, primeiro temos de regulamentar o instrumento. No âmbito jurídico é uma questão de procedimento, tem uma normativa jurídica e processo, então uma lei, primeiro, tem de ser regulamentada e depois ser aplicada. Neste caso, temos uma área em que se anexa a um plano urbanístico. O plano urbanístico é o fundamento da função social, do interesse público, vai justificar o instrumento da concessão urbanística. Sem ele não existe uma justificação para o interesse público e então, não existe justificação para uma desapropriação para fins privados. Esse é o arcabouço.

Temos várias decisões. Antes do Estatuto das Cidades, muitos municípios implementaram alguns instrumentos; que depois, na justiça, no âmbito jurídico, foram retirados. Teve processo. Um instrumento, antes de ser aplicado, tem de ser regulamentado. É nessa regulamentação que estarão as diretrizes.

Outra questão. Nesse instrumento da concessão urbanística, além de se obedecer todo o procedimento e a regulamentação, temos de obedecer as próprias normas do município. No Plano Diretor temos o Conselho Municipal de Política Urbana, no conselho temos uma Comissão, nessa Comissão de Análise de Legislação, está no art. 286, que é a Câmara Técnica de Legislação Urbanística. E qual é sua atribuição? É emitir Parecer Técnico sobre projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental. Esse PL é de interesse urbanístico e ambiental, as duas coisas juntas. Esse parecer tem de ser encaminhado para o Conselho Municipal de Política Urbana.

Além do que, essa área possui muitas ZEIS gravadas; também temos o Conselho Municipal de Habitação, ou seja, esses instrumentos legais têm de estar inseridos dentro da regulamentação da concessão urbanística e não estão. Não há regulamentação do instrumento, já se aplica, logo, sem nenhuma regulamentação. Esse é o nosso posicionamento e entendemos que o procedimento deveria ser, então, aplicar, por analogia, como usamos no âmbito jurídico, algum outro instrumento que esteja regulamentado, como as Operações Urbanas Consorciadas, em que o plano urbanístico vai bem. Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Tem a palavra o Sr. Eduardo Merge, da Assuapi – Associação dos Usuários e Amigos do Parque do Ibirapuera.

**O SR. EDUARDO MERGE** – Bom dia, nobres Vereadores e público presente. Iniciarei pela fala de minha antecessora, que poderia ter lembrado a Constituição Federal, em seus artigos 182 e 185, que falam justamente sobre o direito de propriedade, que está acima de toda e qualquer lei, porque está na Constituição.

Assim, não quero negar o Projeto Luz, que acho importante, mas a forma de colocar a desapropriação na mão da iniciativa privada poderá trazer um risco muito grande para a cidade. Isso porque já vivemos obras urbanísticas em locais onde existe fermento, onde há uma articulação, por exemplo, política, com o mercado. Creio que para uma intervenção desse tipo no urbanismo, uma noção humanística, deveríamos fazer uma transição entre esse processo; porque, na realidade, essa galeria técnica que será colocada, irá justamente, propiciar um outro tipo de comércio, como o que existe na Avenida Paulista e não o comércio existente no local, agora, no momento. Daí a necessidade, e não tiro a legitimidade do projeto, em aspecto nenhum, mas creio que a transição é um direito humano, lembrando a Constituição Federal, nos artigos que citei.

Tenho muito receio de que esse projeto sirva de *link* para um gasto da Prefeitura, junto com a iniciativa privada, de uma desapropriação de 5km na Água Espreada, hoje, Roberto Marinho, e temos a infraestrutura desta cidade, toda estourada. Se

verificarmos que os políticos irão se associar ao mercado para que as obras existam; o direito do cidadão, o voto dele não irá valer mais nada, ficará anulado porque não estará sendo cumprido o objetivo principal, que é realmente, o de cuidar da cidade.

Tenho dito aqui que esta cidade não é metrópole, é um monte de cidades médias e pequenas, grudadas umas nas outras; inclusive, gostaria de sugerir aos Vereadores que criassem um projeto de lei, obrigando as subprefeituras a conversarem com todos os seus limítrofes, para que a gente não perca a qualificação metropolitana. Isso porque cada um está pegando uma área, está virando um loteamento; não sei o que será desta cidade. No futuro, talvez, escutem o que estou falando neste microfone, agora. Acho que é mais importante a cidade em que vivemos; os paulistanos têm de acordar para, realmente, honrar a cidade que possuem e que foi a que colocou este país para frente, desde o começo. Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Antes de passar ao próximo orador, se houver alguma associação presente aqui, que queira fazer uso da palavra, darei mais cinco minutos para se inscreverem, junto à assessoria. Tem a palavra o Sr. João Paulo Fernandes, da Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia.

**O SR. JOÃO PAULO FERNANDES** – Bom dia à Mesa, aos Srs. Vereadores e a todos vocês. O que me traz aqui é algo muito importante: estamos discutindo o Projeto Nova Luz e existe uma lei atrelada, que é a da concessão urbanística. Embora tenham sido separadas, não há como se falar de uma, sem mencionar a outra.

A questão é que algumas pessoas estiveram aqui, anteriormente, defendendo o direito ao emprego, o direito ao comércio, o direito à propriedade, e na realidade, todas essas coisas se unem em uma só preocupação: caso essa lei seja aprovada, ou esse projeto tenha andamento, porque não se refere somente ao bairro da Luz, é algo abrangente que irá atingir a cidade de São Paulo inteira, queremos que faça parte do texto legal, mecanismos que garantam o direito de propriedade. Ou seja, que garantam ao proprietário atual do imóvel, o direito à indenização, compatível com o valor atual do seu imóvel ou o direito do inquilino, que está sendo esquecido nessa situação. Atualmente, em função de estar em evidência o Projeto Nova Luz, atingindo hoje, a região da Luz, mas que será um problema concernente a todas as regiões onde a Lei de Concessão Urbanística irá atuar. Citarei, por exemplo, a região de Santana, a Voluntários da Pátria: se no futuro for aprovado um projeto de reurbanização dentro da área de Santana, o proprietário do imóvel de lá e o inquilino da área comercial ou residencial, enfrentarão o mesmo problema.

Então, acho que tem de fazer parte do bojo legal, explicitamente, essas garantias; que haja uma conciliação, porque não podemos ir contra o progresso, que é

interessante para todos. A infraestrutura da cidade precisa ser melhorada, os prédios têm de ser construídos, as praças devem existir, a reurbanização é algo que não podemos ir contra; a única coisa que se discute é o seguinte: a reurbanização tem de ser feita? Sim. Então, vamos preservar os nossos direitos; e como faremos isso? Através do Poder Público, da sociedade, em reuniões; acho que as coisas não podem ser aprovadas, a toque de caixa, e conforme as palavras que ouvi, precisamos construir uma agenda para discutirmos os pontos principais, em que a sociedade tenha a chance de se manifestar, onde não se construa um texto legal que seja incompatível com o texto constitucional. Sou comerciante, inquilino e existem pessoas aqui, que são proprietários e também comerciantes, mas que cidadãos como nós, possamos nos deitar, à noite, dormindo tranquilos, sabendo que nossa propriedade está acobertada pelo texto legal, que subsiste, que sobrevive, acima de qualquer interesse, público ou privado. Acho que é isso que estamos buscando.

Resumindo, precisamos colocar, de maneira explícita, no texto legal, as garantias para os proprietários, para os inquilinos e assim, em uma outra análise, estaremos garantindo também, como meu antecessor disse, o salário e o emprego de cada um de nós. Se eu tiver meu local de trabalho, reformulado, mantendo minha atividade comercial, certamente até ampliarei a proposta de trabalho da área em que estou.

É isso o que tenho a dizer e espero que haja uma concordância e uma sensibilidade do Poder Público a esse respeito. Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Não gosto de falar muito enquanto Presidente, mas o relator, Vereador José Police Neto, está com os ouvidos bem abertos. Visitou três vezes os comerciantes da região da Santa Ifigênia, conversou com os vários deles. Ainda hoje pela manhã, estive lá, juntamente, com relator e o Vereador Chico Macena, também, conversamos e ouvimos os comerciantes. O relator está predisposto a encontrar o melhor caminho para apresentar para votação um projeto adequado para a Cidade.

Tem a palavra o Vereador Chico Macena, representante do PT, nesta Comissão.

**O SR. CHICO MACENA** – Cumprimento todos presentes, neste projeto teremos que aprofundar algumas questões que são fundamentais para a Cidade. Como já foi dito, não é possível discutir o Projeto da Nova Luz sem avaliar alguns aspectos da lei, também em discussão na Casa, da Concessão Urbanística. Temos que buscar algumas garantias para a sociedade nos dois textos do projeto de lei. Primeiro, que o instrumento da Concessão Urbanística garanta uma finalidade, um objetivo social. Não sou contra a concessão, em tese, seja como instrumento de revitalização de algumas áreas, construção de equipamentos públicos, de melhoria de mobilidade e de circulação do sistema viário. Agora, há questões colocadas, inclusive na Lei de Concessão Urbanística, que precisamos

aprofundar. Por exemplo: quando e de que forma pode ser exercida a transferência do direito de preempção? E quanto ao uso do instrumento da transferência do direito da transferência de preempção – que é a preferência da compra do imóvel, quando há decreto de desapropriação - para ceder para a iniciativa privada? Não sou contra, também, desde que seja para a construção de equipamento público.

Usar este instrumento como garantia para dar ao Executivo maior agilidade, a fim de exercer o seu direito de preempção – conhecemos a burocracia do Executivo Municipal – para construir uma escola, uma estação de Metrô, um corredor de ônibus, não teria nenhuma objeção, porque há finalidade social ao exercer esse direito de preempção. Porém, qual é a nossa preocupação? Na medida em que, no Projeto de Lei da Concessão Urbanística, essa transferência do direito de preempção dê abertura à alienação e à revenda do imóvel depois. Dessa forma, podemos colocar em risco ou questionar a finalidade social. Pode, também, talvez não seja a intenção do Executivo, mas pode, sim, favorecer a especulação imobiliária de determinada área, ainda mais a região da Nova Luz que será muito valorizada.

Portanto, como foi falado, para garantir o controle social, será preciso passar pela avaliação da Comissão de Política Urbana, pela CLTU, até conselho gestor, inclusive, com a participação do Executivo, para acompanhar o projeto de Concessão Urbanística. Temos que amarrar, num projeto de lei, e termos a certeza de que a finalidade pública da concessão urbanística seja, de fato, garantida e implantada. Olhando para a Nova Luz, mas, também, olhando para as demais concessões urbanísticas em regiões diversas da Cidade, com características urbanas diferentes da Nova Luz, mas que utilizarão do mesmo instrumento.

O aspecto específico da Nova Luz, mencionado como preocupação em várias audiências públicas, é a garantia da atividade econômica que já existe, não como atividade econômica, apenas como setor ou segmento, mas a garantia dos que lá exercem atividade econômica e que permanecerão. Até porque o comércio intitulado “Santa Ifigênia”, inclusive em termos de valores, é um direito que foi construído, ao longo de décadas, por aqueles que lá exerceram a atividade. Não se trata, apenas, de garantias de que a propriedade não será expropriada de forma injusta, mas o negócio, porque no negócio também há valores sociais e econômicos.

Já avançamos com o trabalho do Vereador José Police Neto, sugestão de alguns comerciantes, que onde tenha ZEIS, onde haja repovoamento, que os 20% remanescentes tenham garantia ou prioridade para aqueles que já desenvolvem a sua atividade econômica. Não somos contra o repovoamento do Centro da Cidade, aliás, é uma bandeira histórica do PT, defender o repovoamento do Centro.

Temos que avançar em alguns instrumentos, por exemplo, a criação de mecanismos na lei, para que aqueles que lá moram ou exercem atividade econômica, possam participar do negócio, por meio de consórcios, fazendo investimentos, e tenham uma garantia mínima, por meio do conselho gestor, do modelo de concessão, que a sua atividade econômica vai ser respeitada. Havendo preferência da sua permanência do local, depois, que esse local não seja revendido a eles próprios, ou alugado a eles a um preço exorbitante, sem considerar que o valor futuro da locação é por conta do passado de trabalho que foi exercido naquela localidade.

Ter garantias como essa é garantir um projeto mais justo e que possamos ter um instrumento jurídico tanto na concessão, quanto neste modelo que vai ser referência para os demais que garantam, sim, que a Cidade tenha instrumentos de requalificação e renovação urbana, mas que promova também justiça social.

Muito obrigado, Sr. Presidente. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Tem a palavra o nobre Vereador José Ferreira, Zelão.

**O SR. JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS - ZELÃO** - Cumprimento e agradeço a participação de todos presentes, tomando por base um trecho da fala do Fernando Lerge, muito importante, na citação da questão das divisas da Cidade. Trata-se de um tema que às vezes não damos importância porque não moramos na divisa, mas em poucas experiências de municípios vizinhos, presenciamos fatos horrorosos, por exemplo, há prefeituras que alteram as divisas. Se o limite se dá por meio de córregos, mudam o limite do município com a máquina. Outro fato a lamentar, em algumas regiões da Cidade, municípios morando numa cidade e pagando imposto na outra. Não tem nada a ver com o debate de hoje, mas foi importante a sua fala porque nós - enquanto Comissão de Política Urbana - devemos ter esta preocupação porque, mais cedo ou mais tarde, o tema pode surgir na nossa Comissão.

E com relação à questão da Nova Luz, que está sendo muito bem debatida, o espaço está garantido aqui para todos. As pessoas que utilizaram a tribuna hoje já a utilizaram nas Audiências Públicas da Comissão de Política Urbana, na Comissão de Constituição e Justiça. Não tenho dúvida de que esta Comissão está apta e aberta a receber todas as reivindicações das pessoas. O Líder do Governo é da nossa Comissão, também é um ponto positivo, porque é um caminho, um atalho para que as propostas dos moradores, representantes dessa região possam chegar até o Executivo.

Tenho uma preocupação muito grande e quero estar de olho acompanhando tudo. A minha preocupação, na linha do que disse o representante do Sindicato dos Comerciantes, é onde as pessoas vão parar. Por exemplo, tem uma história longa conhecida

de todos, de que aquela região é da Cracolândia, de moradores de ruas, de pessoas que vivem daquele lugar. Então, temos de tomar cuidado para não aumentar mais esse povo de rua. Quando perdem a moradia ou o emprego, é meio caminho andado para irem às ruas.

Nesse sentido, está o Sr. Vereador Chico Macena, da bancada do Partido dos Trabalhadores, para ajudá-los e assessorá-los. Digo isso porque conhecemos muito bem essa Cidade. Há áreas, por exemplo, que foram desapropriadas nesta Cidade que foram resolvidas em dez, cinco ou um ano. Porém, há regiões que foram desapropriadas e até hoje as pessoas não conseguiram outra moradia e continuam sofrendo.

Acabei de ver no *Jornal Hoje* que a Prefeitura de São Paulo tem uma dívida de 11 bilhões de precatórios e está brigando junto com outros Prefeitos para ver se conseguem o dinheiro.

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Sr. Vereador Zelão, o tempo de V.Exa. já encerrou, peço que conclua.

**O SR. JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS – ZELÃO** – Achei que o nobre Vereador Chico Macena falou mais do que eu, mas tudo bem. É a primeira vez que faço uso da palavra aqui nesta Comissão, mas vou respeitar o meu tempo. Espero que eu tenha dito algo de importância para os moradores e para os participantes aqui desta reunião.

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Obrigado nobre Vereador Zelão. (Palmas). Tem a palavra o nobre Vereador Jamil Murad, representante do PC do B.

**O SR. JAMIL MURAD** – Obrigado, Sr. Presidente Apolinário, colegas Vereadores, senhores participantes desta Audiência Pública. A primeira coisa a dizer é que não existe ninguém contra um projeto de reestruturação que leve ao desenvolvimento, à defesa do interesse do nosso povo que quer usufruir de progresso. Então, ninguém é contra, não se divide em dois blocos, os que são a favor do Projeto Nova Luz e os que são contra. Estamos analisando o conteúdo proposto e o que tem de ser feito para melhorar a cidade de São Paulo. É essa a questão.

Votei contra anteontem porque havia diretrizes gerais, não estava garantido nem mesmo isso que foi debatido nessas audiências anteriores. Como vou votar a favor de algo que não tem as garantias que as pessoas dizem naquele microfone, de estarem preocupadas e querendo que os Srs. Vereadores garantam os seus interesses, sejam comerciais ou sociais.

O Projeto de Lei 087 da concessão urbanística deveria ser aprovado antes, porque ele que dá as normas de todas as outras concessões, inclusive da primeira delas que é o Projeto Nova Luz. Então, não foi aprovado ainda. Foi aprovado em primeira votação.

Não existe a regulamentação da concessão urbanística. Como começar a votar o projeto de concessão concreto do Nova Luz se as regras gerais não foram votadas?

Muito bem, essa história de que o empresariado, o chamado mercado sabe quais são os interesses da sociedade, deu errado, houve uma crise no mundo. Ainda ontem estava acabando uma reunião do grupo dos 20 países interessados em superar essa crise. E o que eles concluíram? Deve ter regulamentação do mercado financeiro. O Primeiro Ministro da Inglaterra disse que acabou o Consenso de Washington, quer dizer, os mercados livres fazem o que quiserem, porque qualquer regulamentação é um entrave ao desenvolvimento. Essa era a teoria deles. Levou o mundo à crise: bancos faliram, indústrias estão falindo, trabalhadores aos milhões perdendo o emprego. Portanto, tem de ter regulamentação, sim, garantia da sociedade, do comerciante, do empresário, do morador, do trabalhador, tem de constar na lei. Não é acreditar em boa vontade, em boas intenções. Isso faliu. É isso que o Primeiro Ministro da Inglaterra disse, faliu a liberdade total para o mercado agir.

Queremos garantir, como disse o João Paulo, os direitos, sejam dos empresários, comerciantes, moradores. Não aceito essa história de acenar com a Cracolândia para poder fazer o que quisermos na Nova Luz. A Cracolândia é um problema de doença, tratam daqueles coitados que são dependentes de drogas e a segurança pública cuida do traficante.

**O SR. JAMIL MURAD** – Concluindo, esse método também está sendo usado na favela do Jardim Edith. Pegam o indivíduo, falam que é o crime organizado, têm de agir e por esse povo para fora. Então sempre levantam um problema da área de segurança para justificar uma solução de remoção daquelas pessoas.

Portanto, estamos preparando as emendas, muitas delas já estão prontas, que contemplam esses interesses colocados para discussão com todos que fizeram essas reuniões e com essas associações. Têm emendas na concessão urbanística e emendas na Nova Luz, mas todas no sentido de regulamentar, garantir o direito do comerciante. ele tem um patrimônio imaterial.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Tem a palavra o nobre Vereador José Police Neto.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – É a oitava ocasião que a gente se reúne para tratar especificamente da Nova Luz isso rendeu, inclusive, aqui o reconhecimento pelo Vereador Zelão o esforço que temos feito para buscar essa “conservação” do processo. Aqueles que vem nos acompanhando, em especial, aqueles interessados especificamente

em reconhecer o processo legislativo isso tem sido bastante saudável por dois fatores objetivos e aí, Vereador Jamil, acho que isso reforça o que a gente tem feito. A orientação de todo este processo está alicerçada por um regime legislativo que começa em 1987 quando se dá o início ao processo final da constituinte. Aí temos o primeiro passo quando se tratou da democratização das cidades. Então, esta é a questão objetiva. A cidade tem de ser justa e reconhecemos naquela região do Centro a partir do Estatuto das Cidades, depois do Plano Diretor Estratégico e do Plano Regional Estratégico que aquele território ao lançar naquela área uma vez que precisava ser reocupado. Então, todo este arcabouço legal necessário apontado para que o mercado aqui não operasse vem sendo feito.

Muito pelo contrário acho que o Brasil soube se defender muito bem desta regulamentação do mercado financeiro quando fez o Proer que muitos não acreditaram e hoje é comemorado internacionalmente. Para você ver como as coisas mudam e as opiniões também mudam. Aqui está o reconhecimento que naquele momento o Proer era importante, mas naquele momento se fazia uma leitura política de atacar o Proer hoje se aplaude. O tempo passa e podemos olhar para o passado e ou ele nos condena ou nos reconhece. Mas, quero participar desta discussão para não ser massacrado no futuro e sim ser reconhecido como alguém que ajudou a cidade a ficar melhor.

A área de intervenção urbana onde se pretende sedimentar a primeira concessão urbanística precisa sim do nosso esforço. Não adianta a gente querer acreditar que lá é um território que não está subutilizado. Acho que nenhum de nós consegue aqui olhar para aquela região e não reconhecer que tem uma área naquele território subutilizado e ela não foi reconhecida por mim ela foi reconhecida pelo Parlamento inteiro quando votou uma área de intervenção urbana. Quando a Secretaria de planejamento do Município mandou um projeto de lei reconhecendo esta necessidade.

O que a gente faz agora é discutir se este instrumento concessão urbanística se aplica adequadamente àquele território e produz desenvolvimento social e econômico. Esta é a discussão e como a gente vai fazer isso. Que orientação o Parlamento vai dar para aplicação deste instrumento naquela localidade. Deve o Parlamento definir uma estratégia ou uma diretriz específica para manutenção e incremento da atividade econômica ali já relevante em atividade. Vamos discutir me parece que há uma construção do consenso para isso. Temos um conjunto grande de imóveis tombados em fase de degradação e quem passar por lá vai verificar isso.

Muitos dos proprietários e inquilinos se esforçaram ao longo do tempo para conseguir a sua manutenção, alguns, ainda não conseguiram, mas teremos de criar condições inclusive para o incentivo desta recuperação porque se é um imóvel de valor histórico reconhecido e tombado e você vai elaborar um projeto urbanístico após isso

Parlamento tem de dar diretrizes específicas para sustentação daquilo que é patrimônio da cidade, portanto, patrimônio de todos e não só dos proprietários, mas se está garantido esta condição de patrimônio para todos deve se dar a estes proprietários ou inquilinos uma condição diferenciada.

Sem dúvida nenhuma a participação não só na discussão do projeto, mas na execução da concessão do primeiro momento da elaboração do projeto urbanístico, da consulta pública que ele terá de ser submetido, das audiências públicas que sucederão é obvio que pretende-se que ao final dela um comitê gestor para futura concessão legitimada após os editais e após um concessionário sair vencedor nos parece absolutamente necessário para este caso. É esta discussão que está em curso. Por quê? O processo do Legislativo é dinâmico nenhum Executivo até porque a função dele precípua não é legislar é executar tem o condão de ser mais perfeito do que o Parlamento nesta tarefa inerente ao Parlamento. Aqui está a Casa do Legislador, portanto, esta capacidade de conferir se as idéias que estamos trazendo ao papel são aquelas que a sociedade quer, mas também temos de saber que nem sempre ou a gente tem de estar muito atento à questão do interesse de todos que muitas vezes não é o interesse público e esta questão não pode estar afastada desta nossa responsabilidade.

Gostaria de colocar mais uma vez à disposição a equipe técnica da Liderança, o relator e a equipe do mandato para esta construção. Para garantir a finalidade social. Você vai fazer uma intervenção urbana é obvio que para o custo de urbanização da Cidade ser menor à medida que se consegue trazer para aquela região vida e, portanto, Luz. É lógico que reduz o custo de urbanização da cidade e reduz as distâncias porque ali você já tem a capacidade de infraestrutura já instalada. Você tem equipamentos sociais já a disposição porque você também investimento da sociedade grande para que o centro da cidade seja o que ele é hoje. O que a gente discute é como reformulá-lo: com qualidade e projeto. Não queremos aqui invadir a competência executiva não vou me alvoroçar a desenhar projetos executivos porque não sou Executivo, sou legislador. Trabalho com leis na capacidade de bem compreender a sociedade e aí sim dar a diretriz específica que tem de ser cumprida pelo Executivo.

Esta é a questão que aqui se coloca. É obvio que para o sindicato dos comerciantes os nossos desejos com as diretrizes é ampliar o emprego ali, não reduzir. Até porque se é uma região subutilizada o desejo é utilizá-la melhor. Portanto, gerar mais empregos, ter mais habitações. Parece-me que todos aqui sinalizam na mesma direção. O que temos de discutir sabiamente é como chegar a este mesmo ponto e este é o esforço que os Vereadores da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente vão realizar de hoje da próxima audiência pública e depois na elaboração do substitutivo que não vai ser uma inovação para aqueles que participaram do debate, vai ser a consolidação

dos seus desejos na forma que o Parlamento reconhece a nossa origem e a finalidade do desenvolvimento social que o processo de urbanização também nos dá.

Agradeço as sugestões dos parlamentares, inclusive, materializadas na forma de emendas. Quero agradecer ao Vereador Jamil, Chico Macena e agradecer o Rubens Chamas que vem também se apresentando como interlocutor forte para reconhecer o que a gente está escutando de vocês porque também não adianta o Parlamento ter uma capacidade absolutamente adequada de escuta que não se associa a uma capacidade de sanção do Executivo. Para gente também é importante que esta capacidade de escuta esteja associada a vontade que o Executivo tem de sancionar aquilo que a gente aqui aprovar.

**O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario)** – Para aqueles que não sabem, quando um projeto chega à Casa a primeira coisa que acontece é que ele é lido no plenário. Após ser lido no plenário ele vai para a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e depois de dar o parecer ele vai para Comissão de Mérito, neste caso, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Na comissão de mérito o projeto tem de ter no mínimo duas audiências,

Após as duas audiências temos de votar ele na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e ele também passa pela Comissão de Finanças e Orçamento. Depois dessas três comissões vai para o plenário. É votado em primeira votação e em segunda votação e por último depende da sanção do Executivo daquilo que foi aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo.

Não havendo mais oradores inscritos, convido os Srs. Vereadores para a próxima reunião a realizar-se no dia 14 de abril às 11 horas. Para discutirmos em segunda audiência.

Estão encerrados nossos trabalhos.