

COMISSÃO PERMANENTE DE POLÍTICA URBANA,  
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE E COMISSÃO DE  
CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

PRESIDENTE: ÍTALO CARDOSO E CARLOS APOLINARIO

AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 06 de março de 2009

OBSERVAÇÕES:

- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone
- Tumulto

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Na qualidade de Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, declaro abertos os trabalhos desta primeira audiência pública, que trata do Projeto de Lei 87/09, do Executivo, o qual dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

Primeiramente, em nome do conjunto de Vereadores, gostaria de pedir desculpas pelo atraso, porque estávamos precisando, exatamente o tema e como aproveitar, da melhor forma possível esta audiência, no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça. Isto porque, em seguida, teremos na Comissão de Política Urbana, presidida pelo nobre Vereador Carlos Apolinário, o tratamento da discussão de mérito. Em um acordo das comissões e dos Vereadores, gostaríamos de, hoje, entrar o máximo possível no aspecto jurídico e constitucional do projeto.

Convidamos para que viesse hoje o Prof. Adilson Dallari, para fazer a apresentação do projeto. Também estão presentes os Srs. José Fernando Brega, Procurador e chefe de gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho, Procurador e chefe da assessoria jurídica da Secretaria do Governo Municipal; Valéria Rossi, da Secretaria do Estado do Planejamento; Regina Marcella Bacareti(?), da Secretaria do Estado do Planejamento, da assessoria técnica do Sr. Secretário Francisco Vidal Luna; José Batista Neto, assessor da Secretaria da Coordenação das Subprefeituras, lanca(?) Babenco, Diretora do Instituto do Patrimônio; André Goldman, assessor da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; José Alexandre Sanches, assessor da Secretaria de Governo; Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia; Camila Garcia, diretora; Paulo César Garcia, diretor; e Carlos Eduardo, assessor, e várias outras entidades.

A audiência de hoje vai tratar do projeto 87/09, do Poder Executivo, que dispõe sobre concessão urbanística, no município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

Vamos conduzir o nosso trabalho, sob a ótica constitucional. Nesta audiência pública, vamos tratar de detalhes técnicos do projeto.

Tem a palavra o nobre Vereador Carlos Apolinario.

**O SR. CARLOS APOLINARIO** – Sr. Presidente, Sr. Adilson Dallari e demais Vereadores, todos projetos que chegam, na Casa, passam, primeiramente, pela Comissão de Constituição e Justiça. Ela tem prazo de 23 dias para dar parecer, dizendo se o projeto é constitucional ou não. O projeto que estamos discutindo hoje ainda não chegou ao final do prazo regimental de 23 dias. Por esse motivo, nós, o Sr. Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e o Sr. Presidente da Comissão de Constituição e

Justiça, tivemos um entendimento, de que, na reunião de hoje, discutiríamos a constitucionalidade da matéria.

Está conosco aqui um dos mais brilhantes juristas, Sr. Adilson Dallari, que falará sobre o projeto. Outras pessoas também irão discutir, para sabermos se o projeto é constitucional ou não.

Nós, Vereadores, entendemos que esse projeto é importante. Agradeço a presença do Sr. Presidente da Comissão de Constituição e Justiça por me ceder a palavra.

Vamos convocar, para o dia 16 de março, numa segunda-feira, às 10 horas da manhã, a segunda audiência pública, quando vamos discutir não a constitucionalidade, mas apenas o mérito da matéria, para sabermos o que a população acha, o que moradores acham desse projeto, se é bom, ruim, importante ou não para a cidade.

Estendo esse convite a todos. Na próxima reunião, poderíamos realizar os trabalhos no plenário ou em um ambiente maior.

Então, hoje vamos discutir a constitucionalidade e dia 16 vamos discutir o mérito. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso)** – Obrigado, nobre Vereador Apolinario. Então, dia 16, às 10h, com certeza, teremos de ter um espaço maior e estará lotado.

Tem a palavra o Professor Adilson Dallari, para que faça a apresentação do projeto.

**O SR. ADILSON DALLARI** – Bom dia a todos. Sr. Presidente, demais ilustres Vereadores presentes, senhoras e senhores, antes de mais nada gostaria de agradecer o convite que me foi formulado para participar desta Audiência Pública, que cuida do projeto de lei da concessão urbanística. Sinto-me muito honrado e feliz com o convite, porque embora isto pareça uma novidade: concessão urbanística, afinal de contas o que é isto? Não é novidade nenhuma. Quero dizer que comecei a cuidar desta matéria em 1967. Quarenta e tantos anos se vão, quando trabalhava com o Professor Hely Lopes Meirelles. Já naquela época havia uma preocupação muito grande com a recondução da cidade, para que a Administração Pública pudesse dominar o processo de crescimento.

Foi muito tempo – não vou falar toda uma história – mas há um marco: a Constituição de 1988, que já previa a existência do Estatuto da Cidade. Então, a Constituição em seu artigo 182, ao cuidar de política urbana, prevê a edição de uma norma geral sobre desenvolvimento urbano a ser editada por lei federal. Não obstante a Constituição seja de 1988, esse assunto foi objeto de muita discussão e apenas em 2001 tivemos a edição do Estatuto da Cidade – Lei 10257/2001.

Então, as raízes da concessão urbanística que estamos vendo hoje, estão na Constituição e por determinação constitucional no Estatuto da Cidade. O fundamento

jurídico, já que a nossa preocupação é estritamente com a questão da constitucionalidade, quer dizer, não vamos entrar em detalhes do projeto, mas vou tentar dizer o que é uma concessão urbanística e como ela se enquadra nos instrumentos de ação urbanística e onde está o sustento, o fundamento constitucional para sua implantação.

Quais são os problemas inerentes à concessão urbanística? Sendo uma concessão, pressupõe a atividade e atuação dos particulares. Referindo-se ao urbanismo, a uma atividade de redimensionamento, redistribuição do espaço urbano, pressupõe a atuação dos particulares. Quer dizer, a cidade cresce com a atuação dos particulares, que investem no crescimento das cidades construindo, edificando, fazendo a cidade crescer. Mas, o investimento particular não pode crescer sozinho, tem de ser conduzido pela Administração Pública. Ou seja, é muito importante que exista investimento privado no desenvolvimento da cidade, mas esse investimento tem de ser feito não com base no interesse especulativo imobiliário. Tem de ser feito com base no interesse da coletividade representada pelo Poder Público. É exatamente isso que queremos mostrar: esses dois elementos devem estar presentes na concessão urbanística.

Primeiramente, gostaria de dizer que a concessão urbanística pressupõe a realização de desapropriações, o que gera um descontentamento geral, ninguém gosta. Desapropriação é uma intervenção muito grande em algo que é muito sensível para todos, que é a propriedade.

No Brasil, temos um problema muito sério de desmoralização da Constituição. A Constituição manda que a desapropriação seja feita mediante prévia indenização em dinheiro e todos sabem que não é prévio, e pior do que isso, não é nem indenização, pois a vítima de uma desapropriação não consegue receber em vida, quem irá recebê-la é o seu neto ou o bisneto. Enfim, a desapropriação é um instrumento absolutamente antipático.

Mas, normalmente, o Poder Público desapropria uma área para instalar um prédio público, um serviço público: para fazer uma delegacia, uma escola, um posto de saúde. Enfim, a idéia que se tem da desapropriação é que o Poder Público desapropria uma propriedade de um particular e essa propriedade passa para o patrimônio público.

A desapropriação urbanística é um pouco diferente, pois o que importa não é quem ficará com o bem, o que importa é o que será feito do bem. Importa saber qual é a finalidade da desapropriação. Já temos muita experiência, de longa data nesse assunto.

Fui Diretor do Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal – CEPAM - ainda era tempo da ditadura militar, e naquele tempo, tive que explicar direitinho como estava defendendo a possibilidade de desapropriar um bem para dar a outro particular. Isso era algo muito esquisito.

Naquela época, o que se discutia muito era a questão dos distritos industriais.

Por conta da estrutura tributária brasileira, cidade que tinha indústria tinha receita e cidade que não tinha indústria não tinha receita. Havia uma “guerra” entre os municípios no Brasil inteiro, sendo muito grande em São Paulo, no sentido de criar distritos industriais. As Prefeituras desapropriavam uma área, dividiam-na em lotes industriais e vendiam ou doavam esses lotes para as indústrias.

O primeiro caso que enfrentei num distrito industrial, foi parar na Comissão Geral de Investigações, pois me consideravam muito subversivo com essa história de desapropriação. Era o caso de uma indústria, numa pequena cidade do interior, que recebeu em doação o terreno para sua implantação. Isso criou uma grande discussão, no final percebeu-se que o valor que a Prefeitura pagou pelo terreno seria recuperado em três anos com os tributos gerados pela indústria. A indústria teria de investir, construir a fábrica inteira, contratar pessoal, gerar emprego, gerar consumo na cidade. O impacto econômico gerado por essa indústria pagava o valor do terreno em três anos e depois para o resto da vida seria só lucro para a Prefeitura.

É preciso, portanto, evitar o preconceito. Essa história de desapropriar para que um outro particular utilize é algo perfeitamente normal. Nós temos isso nos distritos industriais, e também, toda vez que temos conjuntos habitacionais populares. O que é um conjunto habitacional popular? É uma área que o Poder Público desapropria e que vai entregar para particulares que fazem parte de um programa habitacional.

Ou seja, não importa quem ficará com o bem, importa qual será a finalidade da desapropriação. No caso do distrito industrial, gerar emprego e renda para o Município. No caso do conjunto habitacional, propiciar habitação, que é um direito fundamental do cidadão.

Dentre os vários casos que tive que enfrentar por aí - agora se parou de falar nisso - mas, durante algum tempo, se falava muito que a Prefeitura desapropriaria uma área na Região de Itaquera para construir o Estádio do Corinthians. Fico, perfeitamente, à vontade para falar nisso porque sou paulista, ninguém vai dizer que sou suspeito. Sempre me manifestei favoravelmente. O que é um estádio de futebol? É um equipamento urbano, uma área de lazer. O Estádio do Pacaembu o que é? É um estádio, um local de lazer, o Pacaembu é público. O Estádio do Morumbi, o estádio do São Paulo, o que é? É uma área relevantíssima de lazer para a população inteira. Então, não importa se o dono é o Poder Público ou se é o particular. O que importa é a finalidade.

A cidade de São Paulo está precisando de estádios porque não os tem. Então, se algum clube de futebol resolver investir e criar este equipamento urbano acho que é perfeitamente possível que se desaproprie para dotar a Cidade desse equipamento. Não há, portanto, problema algum em desapropriar para que um particular dê uma destinação conveniente para a Cidade.

Em São Paulo, tivemos um rumoroso caso, nos anos 70, deu uma encrenca danada, com os terminais de Santana e Jabaquara. Naquela época só tinha projetada uma única linha do Metrô, que era a Norte-Sul e os terminais eram Santana e Jabaquara. Para poder implantar o Metrô - que é transporte de massa, de grandes contingentes - era preciso requalificar a área nos terminais. Especialmente, o Jabaquara era uma região de baixa densidade, de casas pequenas e simples. Seria um absurdo criar uma linha de Metrô, um terminal de Metrô para pouca gente. Então, o que o Poder Público tinha que fazer? Tinha que desapropriar aquela área, requalificá-la, dar um novo tratamento urbanístico, uma nova destinação. Permitir, sim, o uso intensivo, substituir as pequenas propriedades, as casas de uso residencial, convertê-las em uso comercial. Permitir a construção de prédios, exatamente para promover o adensamento. Isso deu uma briga terrível nos tribunais aqui em São Paulo, foi até o Supremo Tribunal Federal, que acabou reconhecendo a constitucionalidade da possibilidade de desapropriar e revender, para que seja dada uma destinação urbanística conveniente.

Mas isso foi nos anos 70, não tínhamos uma previsão expressa na Constituição, agora nós temos. Agora, temos uma base constitucional que está no Art. 182 que trata exatamente da política urbana, remete essa matéria para o Estatuto da Cidade. E o que faz o Estatuto da Cidade? É uma lei nacional que cria instrumentos de atuação urbanística, que visam dar maior eficiência à atuação da administração pública.

Vamos ver o que aconteceu em São Paulo: antes do Estatuto da Cidade, por falta de instrumentos hábeis, eficientes, de atuação urbanística, a Cidade cresceu de maneira desordenada. Hoje, temos um caos urbano. Onde vamos trabalhar na Cidade sem transporte coletivo, saúde, creche, educação? Onde formos o Poder Público vem a reboque, vem atrás. Porque antes não havia instrumentos para conduzir, para direcionar o crescimento da Cidade. Com o Estatuto da Cidade criou-se uma série de instrumentos que permitem, ao Poder Público, conduzir, retomar o controle do crescimento urbano. Essa série de instrumentos propiciam formas mais ágeis de atuação e, o que é muito importante, propiciaram recursos. Há algum tempo, em São Paulo, temos as chamadas Operações Urbanas, que correspondem a uma atuação bastante intensa do Poder Público em determinadas áreas.

Muito antes do Estatuto da Cidade, no tempo do Sr. Prefeito Jânio Quadros, se não me engano, começamos em São Paulo, com as famosas Operações Interligadas, que eram aquelas em que o poder público permitia o uso mais intensivo de uma determinada área. Por exemplo, uma área ocupada por favela em região central da cidade, uma gleba; não me lembro exatamente de todas, mas onde hoje é o *Shopping Villa-Lobos*, era uma área ocupada por sub-habitação, que o Poder Público, através de uma lei, de uma autorização legislativa específica, trocou por outra área, destinada a realocar a população residente ali.

Então, os particulares interessados, em troca de poder construir mais intensamente ali, cederam outras áreas para o Poder Público construir habitações populares. Essa foi a primeira forma de atuação que tivemos, as Operações Interligadas.

Isso foi evoluindo e chegamos às Operações Urbanas, atualmente existentes: Operação Faria Lima, Operação Água Espreada, Operação Centro, entre outras. Nessas operações atuais não há, exatamente a troca de uma área por outra; o Poder Público atua no sentido de investir para melhorar as condições da área e o particular, que pode construir mais andares, paga ao Poder Público. Até muito pouco tempo na história do Brasil, o dono do terreno podia construir em sua área, o quanto ele quisesse, desde que obedecesse a legislação, até os máximos estabelecidos por ela.

Desde o Estatuto da Cidade, criou-se no Brasil, a venda do potencial de edificabilidade: em determinadas áreas da cidade existe um potencial de edificabilidade básico, por exemplo, de construção de até duas a três vezes a área do terreno. Assim, quem possui um terreno nessa área, poderá construir duas ou três vezes, conforme a área, que é a plataforma básica. Mas, se o particular quiser construir mais andares, terá de comprar o direito de construir; o Poder Público vende, através dos Cepacs – Certificado de Potencial Adicional de Construção.

Dessa forma, nas operações, como a da Faria Lima, os particulares que quiseram construir acima daquele básico, tiveram de comprar do Poder Público, o Cepac. Ou seja, tiveram de dar dinheiro para que a Prefeitura pagasse as obras de urbanização, inclusive a própria ampliação da Avenida Faria Lima. Agora, está em desenvolvimento mais na Água Espreada.

Há uma forma de atuação mais intensa do Poder Público nessas denominadas Operações Urbanas. Com o advento do Estatuto da Cidade, tem-se a previsão da existência de Operações Urbanas Consorciadas, que são aquelas em que ocorre atuação conjunta, em parceria, com a participação dos particulares.

Na atividade urbanística em geral, o Poder Público legisla e o particular irá construir ou não, segundo o seu interesse, desde que obedeça a lei. Nas Operações Urbanas que temos até hoje, o Poder Público disciplina o uso da área e a lei permite uma edificação mais intensiva, desde que se pague. Mas, quem irá construir ou não, se quiser ou não, é o particular. Se o particular tiver interesse, irá comprar Cepac, irá pagar; se não houver interesse, acabou e a Prefeitura não irá fazer nada. Agora estamos dando um passo adiante, fazendo com que a Prefeitura tenha o controle da situação, tomando a iniciativa.

A Prefeitura promove a atuação mais intensiva de determinadas áreas com a participação dos particulares, valendo-se exatamente das operações urbanas consorciadas, previstas no Estatuto da Cidade; para isso, atua em conjunto com os particulares.

Essas operações urbanas consorciadas não vêm substituir todos os instrumentos de atuação urbanística existentes; ela é mais um instrumento a ser utilizado em determinadas áreas. Não é uma intervenção cosmética na Cidade, mas cirúrgica, e deve ser utilizada em áreas deterioradas, que estão muito subutilizadas. No caso específico que estamos vendo – embora eu não vá entrar em detalhes –, a área da Luz é uma área central da Cidade, no meio de São Paulo, dotada de tudo quanto é equipamento público, especialmente de transporte coletivo; porém é uma área subutilizada, que comporta um adensamento muito maior do que o que já existe, pois foi deteriorada, e o Poder Público, sozinho, não tem como melhorar aquela área. Por isso, é necessária a participação dos particulares.

As raízes dessa operação estão no artigo 182 da Constituição, e a especificação, no Estatuto da Cidade. Agora, vamos ver como ela funciona em São Paulo, porque a Constituição permite que cada município, se quiser, se valha disso. O Estatuto da Cidade criou genericamente esse instituto das operações urbanas consorciadas, mas cada cidade terá de resolver com sua legislação, por meio da participação do Executivo e do Legislativo e, por exigência constitucional, por meio da participação popular. Já existem casos de julgamento em que o planejamento foi feito sem a participação popular, e o plano acabou sendo anulado pelo Poder Judiciário. Então, é absolutamente essencial essa participação do Executivo, do Legislativo e dos representantes da coletividade.

Em São Paulo, agora, estamos começando a dar um passo adiante para implantar a concessão urbanística. A primeira coisa que tinha de acontecer já aconteceu: a previsão da existência de concessão urbanística, a utilização desse instrumento, desse regime da construção urbanística. Isso tinha de ser previsto no Plano Diretor. A cidade de São Paulo era uma antes do Plano Diretor, passou a ser outra depois do Plano Diretor. Por imposição constitucional, por determinação do Estatuto da Cidade, tudo o que vai se fazer urbanisticamente numa cidade tem de estar previsto no Plano Diretor. Por isso, ele é de edição obrigatória. Não se pode fazer nada na cidade contrariando o Plano Diretor, só se pode fazer o que está previsto – ainda que genericamente – no Plano Diretor. É ele que vai conduzir o crescimento da cidade. No caso de São Paulo, temos a previsão expressa da concessão urbanística no Plano Diretor.

O fundamento constitucional está no artigo 182. A possibilidade de desapropriação está também na Constituição. Mais do que isso: a Constituição também prevê, no seu artigo 175, a possibilidade do uso da concessão, que é uma atividade pública, basicamente um serviço público, que é operada por particulares. Temos isso desde longa data no Brasil, ainda no Brasil Império. As primeiras ferrovias existentes no Brasil, os primeiros serviços públicos de volume que tivemos no Brasil, no Rio de Janeiro, foram feitos por meio de concessão, por meio do famoso Visconde de Mauá, que era um concessionário de ferrovias. Então, no Brasil, desde longa data, usamos o instituto da concessão.

*Quando mudei para São Paulo, os serviços públicos básicos de São Paulo – todos – energia, transporte e gás, estavam na mão de uma empresa concessionária chamada The São Paulo Tramway Light and Power e que, depois, se dividiu em três. Então, era uma concessionária que cuidava de bonde, luz e gás. Depois, houve a separação.*

Portanto, concessão não é nenhuma novidade para nós. Usamos a figura da concessão no Brasil, desde a época do Império, e a usamos intensamente na cidade de São Paulo. É verdade que hoje a usamos muito mais em serviços públicos, especialmente no transporte coletivo urbano.

A concessão é um instrumento conhecido nosso só que, de uns tempos para cá, passamos a utilizar essa concessão com maior intensidade. No caso do Estado de São Paulo, temos um enorme programa de desenvolvimento rodoviário. O Estado de São Paulo tem as melhores rodovias do Brasil. As melhores em matéria de qualidade, de funcionamento. Enfim, temos as melhores rodovias do Brasil e que são concedidas. Quer dizer, o Poder Público concede aos particulares o direito de fazer a rodovia e cobrar a tarifa por sua utilização.

No âmbito federal isso andou atrasado. As rodovias federais – especialmente as que passam em São Paulo – a Fernão Dias é campeã de mortes; a Regis Bittencourt tem um absurdo número de mortes. Só agora que o Governo Federal acordou e resolveu conceder essas rodovias. Portanto, agora não morrerão mais pessoas e poderemos trafegar com segurança mediante pagamento de tarifa.

Há, também, um problema que gostaria de me referir e que é o seguinte: quando se fala em concessão pensa-se em pagamento de tarifa. Existe uma ilusão das pessoas de que quando a estrada é pública eu não pago. Quando ela é concedida eu pago. Não. Não existe isso. O Poder Público não gasta um tostão que não tenha primeiro tirado dos particulares. Quando uma estrada é concedida quem paga é quem usa. Quando a estrada não é concedida é a comunidade inteira que paga. Todo mundo paga porque custa, tem um investimento público lá. No caso da concessão é o usuário que paga. Mas no nosso caso, a coisa ficou um pouquinho mais complicada porque, na concessão urbanística, não temos exatamente um serviço que é prestado, não dá para cobrar tarifa, não dá para cobrar pedágio de alguém que via entrar naquela área da cidade. Então, o modelo tinha de ser diferente. E qual é o modelo? O que é uma concessão urbanística? Como que se obtém recurso para melhorar uma área deteriorada da cidade para que se torne uma área nobre, de melhor qualidade? Como que se faz isso? Concedendo aquela área, através de licitação, a um grupo. É impossível que uma empresa só faça isso, portanto tem de ser um grupo econômico, porque envolve muito dinheiro. Então, se faz uma concessão aos particulares, que farão as desapropriações. Quer dizer, não são os particulares que farão as desapropriações, porque só o Poder Público pode desapropriar. O Poder Público declara de

utilidade pública para fins de desapropriação e autoriza o particular a promover a desapropriação. Portanto, não é o particular que vai ao lugar e diz que vai desapropriar. Quem desapropria é o Poder Público. O particular paga. E é aí que está a grande vantagem para o desapropriado. Porque quem, hoje, é desapropriado pela Administração Pública cai no inferno. Não tem nenhuma garantia de que vai receber a indenização. E digo isso com uma vergonha danada porque sou jurista e fica difícil explicarmos isso. Se a Constituição diz que a desapropriação só pode ser feita mediante prévia indenização, como é que o Poder Público desapropria e não paga? Mas é isso que acontece no Brasil. Porém, isso não acontece nas concessões. Nas concessões o particular tem de pagar, ele não tem a prerrogativa do Poder Público de não pagar. O particular tem de pagar. Se ele não pagar o desapropriado pode acioná-lo em juízo a fim de que haja o pagamento. Então, o concessionário paga. Para o desapropriado a concessão é uma vantagem, porque ele terá a certeza de que receberá o valor correspondente ao imóvel.

Ele pode fazer um acordo com essa empresa concessionária. Se não houver acordo, a questão vai para o Poder Judiciário. Se não houver acordo quanto ao preço, o juiz é quem vai definir o valor. Uma coisa é certa: O pagamento será feito. Isso não ocorreu ainda.

Então, o particular, vencedor de uma licitação, vai promover desapropriações, numa determinada área da cidade e transformá-la de acordo com o projeto aprovado pelo Poder Público, proposto pela Prefeitura, aprovado pela Câmara, em concordância por representantes da coletividade, pois todo planejamento tem de ser participativo. Então, não é o particular quem faz o projeto da área. Quem diz o que será feito é o Poder Público, como toda concessão de serviço público. O concessionário do serviço público não é dono do serviço, mas sim um mero executante. No caso da concessão urbanística, o concessionário não vai se tornar dono da área, para fazer o que quiser. Não, ele vai adquirir a propriedade daquela área para, nela, fazer o que foi determinado pelo Poder Público. Ele recebe a propriedade para executar um projeto, que foi submetido à licitação. Não é que primeiro fazem uma licitação para ver quem ganha, e depois vão ver o que será feito. É o contrário. A concessão urbanística fortalece muito a capacidade de planejamento do Poder Público. Este pode, numa determinada área da cidade, conceder a utilização ótima, ideal, e depois colocar o projeto, em licitação, e diz: "Particulares, vou colocar isso em licitação. Quem estiver interessado em executar o projeto - que eu, Poder Público, fiz, pode trabalhar". Qual o interesse do particular aí? Ele é inerente ao regime capitalista. Então, não vai colocar dinheiro, em qualquer negócio, para perder. Só vai entrar, em uma concessão, se tiver possibilidade de ganhar. Ocorre que a possibilidade de ele ganhar depende do dinheiro que colocar, do investimento que fizer. Só vai ganhar se executar bem o projeto. Caso contrário, não ganhará nada, porque não pode vender o que não foi planejado, colocado em licitação. Nesse caso, a concessão tem uma vantagem enorme em relação ao que existe hoje.

Trabalho na área urbanística há muito tempo, e estou cansado de ver essa situação, a qual muitos já viram. Cada vez que o Poder Público abre uma avenida, constrói um hospital, uma escola ou uma ponte, investe, num determinado serviço público, num equipamento público, quem ganha? Particulares, que têm terrenos na área. Nós, a coletividade - porque o dinheiro do Poder Público é nosso - investimos, para haver melhoria urbana, e quem ganha são pessoas que já tinham terrenos na área. Aqui não, para a pessoa ganhar, terá de investir. Então, não é o nosso dinheiro que vai, é o dele. É justo que ele tenha remuneração, na medida em que gerar mais valia do terreno. Então, se, efetivamente, executar o plano e a área valorizar, vai ganhar dinheiro. Se não fizer isso, não ganhará, só irá perder.

O mais importante é que a implantação de uma concessão urbanística vai depender de um projeto feito pelo Poder Público. Isso tem de levar em consideração elementos propriamente urbanísticos, como habitação, comércio, disponibilidade de serviços públicos, áreas de lazer, aspectos propriamente urbanísticos, como também aspectos sociais, cuidando de pessoas que estão no entorno. Aliás, não é possível espantarem a população do local. Há hoje também questões fundamentais de ordem ambientais. Hoje estamos enfrentando problemas de enchentes. Por que isso ocorre? Porque nunca houve cuidados em relação ao meio ambiente. Agora, não, por determinação constitucional, do Estatuto da Cidade, esses projetos têm de considerar aspectos urbanísticos, sociais e ambientais.

Então, o Poder Público ganha força em matéria de planejamento.

Para resumir: o mais importante disto tudo é que, através da concessão urbanística, vamos poder dar cumprimento a um princípio constitucional extremamente relevante, que é a função social da cidade. A cidade tem de ser aberta, tem de ser disponível para todos. A cidade é de todos. Todos têm o direito de desfrutar de todos os equipamentos urbanos. Qual é pendência que temos hoje? O que temos observado hoje? Um crescimento louco de condomínio fechado, de áreas de excelência, de guetos onde há tudo. Quer dizer, temos hoje a Cidade dos ricos e a Cidade dos pobres, porque temos uma segregação muito grande. Onde é que se faz o grande comércio hoje? Através de *shopping center*. E o comércio de rua? O que se pretende, por exemplo, nessa área da Luz é fortalecer enormemente a utilização da Cidade inteira, é o uso que aquela população vai fazer daquela área, cumprindo o preceito constitucional da função social da Cidade.

Quer dizer, vamos conseguir uma coisa que é muito importante: a democratização do espaço urbano, revertendo, portanto, essa tendência de segregar, de fechar, de ter uma Cidade dos ricos, uma Cidade dos pobres. O que se quer é uma área nobre, uma área requalificada, uma área de excelência, equipada com serviços públicos, equipada com transporte coletivo, exatamente para permitir o acesso de toda a população, uma área nobre, aberta ao desfrute de toda a coletividade.

Com isso, portanto, temos não só o fundamento constitucional, a base constitucional para atuação, mas temos o que é mais importante: um instrumento que vai permitir a concretização de um preceito constitucional, do princípio constitucional, que é exatamente o da função social da cidade e da democratização do espaço público.

É o que tinha a dizer, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Muito obrigado, professor.. Anuncio a presença do Sr. Marco Antônio Ramos de Almeida, da Associação Viva Centro; a do Sr. Antônio Timóteo, da Terceiro Milênio; da Sra. Iênidis Benfatti, da ONG Viva Pacaembu por São Paulo; do Sr. Eduardo Merge, da Assuapi; do Sr. João do Nascimento, da Agenda 21 Jabaquara/Vila Mariana/Ipiranga; da Sra. Nancy Yoshii, da Associação Cultural Desportiva Nikkei; do Sr. Eduardo Fontes, do Movimento pelo Direito à Moradia; do Sr. Antônio Geraldo Souza Rinaldi, da Associação dos Lojistas de Santa Ifigênia; do Sr. Airton Góes, do Movimento Nossa São Paulo. As entidades que ainda não se inscreveram, por favor, manifestem-se para que possamos anunciar todas.

Anuncio também a presença dos Srs. Vereadores e Sras. Vereadoras: Agnaldo Timóteo, João Antônio e José Olímpio, da Comissão de Constituição e Justiça; Carlos Apolinario, Zelão, Juscelino Gadelha e José Police Neto, da Comissão de Política Urbana. Além da presença das Sras. Vereadoras Sandra Tadeu e Juliana Cardoso e a dos Srs. Vereadores Jamil Murad e Claudio Fonseca.

- Manifestações longe do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – O Sr. Adilson tem uma audiência, mas um Procurador vai substituí-lo, o Dr. José Fernando.

Podem vir para mesa, por favor. Agradeço a sua presença. Hoje, estaremos tratando dos aspectos constitucionais deste projeto. Vamos, então abrir agora a palavra para os nobres Vereadores, em seguida, estaremos aceitando inscrições de pessoas que preferencialmente representem entidades para que o alcance da intervenção seja mais amplo. Vou passar a palavra para o nobre Vereador Carlos Apolinário.

**O SR. CARLOS APOLINARIO** – É só para comunicar aos senhores como teremos nossa reunião no dia 16, que é segunda-feira, que o relator deste projeto pela Comissão de Política Urbana será o nobre Vereador José Police Neto. Então, qualquer sugestão, qualquer encaminhamento que os senhores tiverem o relator deste projeto, repito, será o Vereador José Police Neto.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Quero adiantar que o nobre Vereador João Antônio será o relator deste projeto na Comissão de Constituição e Justiça. Tem a palavra o nobre Vereador João Antônio.

**O SR. JOÃO ANTÔNIO** – É uma pena que o professor Adilson não tenha podido ficar. Tenho me esforçado muito para ler tudo que o professor Adilson escreve. Tenho um respeito muito grande pela sabedoria Jurídica do professor.

Gostaria de fazer algumas observações. Terei um prazer enorme de vir numa audiência pública presidida pelo nobre Vereador Apolinário, mas é importante discutir o mérito desta questão. Primeiro, gostaria de destacar que não vejo do ponto de vista da Constituição da República nenhuma inconstitucionalidade neste projeto. Faço algumas observações no que diz respeito ao aspecto legal do projeto.

O primeiro deles diz respeito à Casa. Não sei a opinião dos nossos procuradores, porque não fiz nenhuma consulta nesta direção, mas, no meu entender, trata-se de uma matéria que adentra a questão do Plano Diretor Estratégico e também de operação urbana. Portanto, a primeira questão no que diz respeito à Casa, pois entendo esta matéria como matéria para voto qualificado aqui na Casa. Depois, em outra oportunidade, vou tecer todos os argumentos porque acho que é uma matéria para voto qualificado. O segundo aspecto diz respeito à legalidade do projeto é que o artigo quinto diz que a concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis e que só pode ter por objeto uma área contínua destinada à intervenção urbana com base na lei do Plano Diretor.

O artigo 38 trata de uma questão específica, portanto, a primeira questão de legalidade é que o artigo 38 não pode estar contido nesta lei, tem de ser objeto de uma lei específica. E, mais o artigo 39, em seu parágrafo 1º, diz o seguinte: “Poderão ser adotados no perímetro do projeto Nova Luz parâmetros urbanísticos decorrentes da Operação Urbana Centro”.

Pois bem, nobres colegas vereadores e público presente, Operação Urbana está prevista em nosso Plano Diretor. Porém, Operação Urbana é objeto de uma lei específica a ser aprovada pelo voto qualificado nesta Casa. E a Operação Urbana Centro ainda não foi objeto de aprovação, ela não veio para esta Casa a fim de ser apreciada.

Portanto, não podemos antecipar o que será a Operação Urbana Centro. Existe a determinação desta Operação, porém a aprovação dela especificamente e os contornos específicos serão objeto de lei.

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. JOÃO ANTÔNIO** – Sr. Presidente, temos ainda mais um argumento, que aqui é o voto qualificado. Se estamos tratando e inferindo o perímetro da Nova Luz na Operação Urbana Centro, isso significa que o voto é o qualificado na Casa.

O artigo 4º da Lei dispõe que poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo, do subsolo, do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagem subterrânea, na gestão de rede e infraestrutura instalados nessas áreas municipais

e etc. Não tenho absolutamente nada contra este artigo. Agora, é um artigo por demais amplo. Então, a preocupação dos legisladores desta Casa deverá ser de, ao determinar, ao estabelecer essa questão ver regras precisas para que não possamos dar um poder enorme nas mãos do Sr. Prefeito, poder discricionário do Sr. Prefeito.

Nobre Vereador Ítalo Cardoso, deixei para falar por último a respeito do que é o centro desse projeto, na minha opinião, e que é o artigo 11. Imagino que o Nova Luz ainda não foi implementado, não por incompetência do Governo, mas porque faltou instrumento eficaz que pudesse despertar maior interesse da iniciativa privada para investir na área. E por isso vem este artigo 11 autorizando, na Nova Luz, por lei, essa desapropriação judicial, e que é um artigo que dispõe de forma genérica para a cidade. Porém, ao final da lei está colocado especificamente que isso equivale para a Nova Luz.

Preocupações que temos de ter com vistas ao futuro. Primeira questão é a seguinte, sou favorável ao instrumento e acho-o perfeitamente legal. Porém, temos de tomar algumas preocupações. Uma coisa é uma área deteriorada, por exemplo, de galpões industriais, onde se autoriza a desapropriação e dá-se uma finalidade – como bem disse o Professor Dallari – pública mais efetiva àquelas áreas. Isso é uma coisa. E isso é o que estamos autorizando aqui. E o particular vai lá e desapropria. Outra coisa é uma área deteriorada, mas, porém, densa em termos de habitação na cidade de São Paulo. São dois tratamentos que aprovaria esse princípio – e estamos estabelecendo regras. Porém, em uma área ele tem uma finalidade e um resultado urbanístico. Em outra área, ele pode ter outra finalidade e outro resultado social e urbanístico.

E por que deixei por último esta questão? Porque nós, ao aperfeiçoarmos essa lei, devemos distinguir, já que o Poder Público não pode passar para o particular um poder demasiado quando se trata de um interesse social coletivo como o de moradia.

Por fim, quero falar sobre essa questão da concessão patrocinada e como vamos tratar isso na questão das AIS nessas regiões já estruturadas, de habitação de interesse social. Acho que deveríamos trabalhar desde já por um substitutivo no sentido de aperfeiçoar essa regra – até porque no mérito, não sou contrário – para que possamos tirar as imperfeições do texto, impedir algumas ilegalidades na lei e melhor qualificá-la no Legislativo paulistano, sem nenhum demérito aos elaboradores desse projeto de lei.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Obrigado, Vereador João Antônio. Agora, passo a palavra ao nobre Vereador Claudio Fonseca, líder do PPS.

**O SR. CLAUDIO FONSECA** – Inicialmente, cumprimento todas as pessoas que vieram a esta audiência pública, assim como o Presidente da Comissão, Vereador Apolinario, pelo entendimento a que chegamos para que fosse dado curso ao debate sobre esse importante projeto para a cidade de São Paulo, e os demais Vereadores que aqui estão.

Conforme o entendimento construído, devemos ocupar esta audiência pública com discussão do aspecto da constitucionalidade e da legalidade da lei, e acho que podemos afastar a dúvida quanto à constitucionalidade do projeto de lei. Constitucional é, porque está amparado tanto na Constituição Federal como na lei de concessão de serviços públicos e de obras. Acho que a inspiração, na verdade, nem é o Estatuto da Cidade, concretamente, mas a relação mais material que existe, pelo que observei aqui, com a lei de concessão de serviços públicos e de obras.

Também sob esse ponto de vista, podemos dizer que é legal. No entanto, acho que algumas coisas saltam aos olhos, como a necessidade de alterar o aspecto legal do projeto, porque não há dúvida de que é uma transferência de bem público para um terceiro; na linguagem jornalística, uma terceirização – termo, aliás, bastante apropriado para essas circunstâncias –, porque se está tirando do público e passando para que o privado faça uma exploração daquele espaço público. Acho, então, que devemos ter na lei alguns mecanismos que inibam a força do poder econômico, inclusive para proteger os pequenos proprietários de determinadas áreas, que devem poder contar com o que está contido na lei.

Outro aspecto que me chamou a atenção, e acho que é legal, é que não há a identificação de título de bem público objeto da concessão. Estamos falando de bens de uso do povo, de bens de uso comum, de bens de uso dominial, de bens especiais. Então, acho que no artigo 3º, talvez, caiba qualificar para que possamos afastar dúvidas quanto à legalidade da lei e de que bem estamos tratando. Carece, portanto, de uma maior precisão legal para que afastemos dúvidas. Na medida em que se mexe com interesses estruturais da cidade, como o econômico e o social, é necessário que se cuide para não aprovarmos um projeto que tenha essa dimensão para que não fiquemos presos a questões jurídicas, impedimentos de execução do projeto propriamente dito.

Então, é importante que sejam feitas alterações do ponto de vista de se dar maior garantia legal, um maior fundamento legal.

O projeto dispõe sobre o que é a concessão urbanística, fixa as diretrizes que qualificam a concessão, o que pode ser objeto da concessão, as condições para abertura da licitação estão contidas no projeto; e talvez, do ponto de vista legal, talvez, precisássemos colocar mecanismos mais amplos de participação popular e de controle, inclusive, das ações, das operações que vão ser realizadas. Como se dá o acompanhamento da sociedade? Acho que, do ponto de vista legal, é necessário também criarem-se meios, mecanismos legais para que haja o acompanhamento desde a elaboração do projeto urbanístico, da concessão – que ser fará por meio de licitação – e, depois, da execução, para que tivéssemos maior segurança de que a sociedade não será refém do poder econômico.

Fico muito satisfeito com a indicação feita pelo Vereador Apolinario, Presidente da Comissão de Política Urbana, para que possamos encaminhar as propostas, as contribuições para o Vereador Netinho e também para os demais membros – conforme a indicação do Vereador João Antônio, da Comissão de Justiça. Independente disso, a população pode procurar qualquer um dos 55 Vereadores da Casa, que, ao final, contribuirão para a construção coletiva desse projeto, apresentando emendas e substitutivos. E, claro, a intenção de nossa bancada é participar do debate, contribuindo para a superação daquilo que nós vemos como problemas legais, bem como, depois, entrar na discussão do conteúdo. Obrigado, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Obrigado, Vereador Claudio Fonseca. Tem a palavra o nobre Vereador Netinho.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sr. Presidente, não usarei os dez minutos a que tenho direito, até para agilizar este debate. Agradeço a presença dos Vereadores que acompanham este debate e trazem contribuições, assim como feito na apresentação do Professor Dallari. Agradeço, também, a todos os que vieram a esta audiência pública. Parece-me que quando a Cidade, em 2001 para 2002, optou por um modelo de desenvolvimento urbano, naquele momento já emergiam essas regras. Em 2002, quando a Câmara Municipal aprovou o PDE, registrou, em seu artigo 239, esse instrumento, que, depois de seis anos, a cidade de São Paulo tenta tirar do papel. Mas não parou por aí: a Casa, em 2004 reforçou a presença desse dispositivo no artigo 39 da Lei 13.885. Portanto, Vereador João Antônio, não há dúvida de que a Cidade já recepcionou, pelos dois esforços legislativos - na recepção legal que fez do Estatuto da Cidade e da Constituição -, a possibilidade de empresas concessionárias ficarem responsáveis pelo pagamento, por sua conta e risco, de indenizações devidas em decorrência de desapropriações, conforme o projeto anuncia em seu artigo 11.

Digo isso porque essa ação não se trata de uma inovação do legislador Executivo: trata-se do cumprimento de um mandamento constitucional, que consiste em se determinar, via projetos, qual será o modelo de desenvolvimento e em permitir a participação do agente privado. Trata-se, então, da permissão da participação. Por que esse esforço? O que realmente importa nesta discussão é que tiremos do papel o princípio constitucional da função social da cidade, ou seja, na função social da terra. É por incompetência do agente público? Não, é por necessidade de participação do agente privado. Porque o agente público, lá em 2001, calcou essa regra, cumprindo um processo constitucional, o Estatuto da Cidade.

Por tabela o Município de São Paulo, sabiamente no ano seguinte reforçou isso no Plano Diretor, e em consequência, quando definiu as regras que isso se aplique nas 31 subprefeituras, nos 31 diplomas de desenvolvimento local dos PRs definiu o mesmo

instrumento. Passados cinco anos deste lançamento tentam se tirar do papel algo que a Constituição em 88 abandonou. Cumprir a função social da cidade não é tarefa só do setor público, ele ordena ela. Ela a conduz, mas ele tem de chamar a sociedade a participar para que este inconstitucional seja um poder, dever de todos, sobre uma orientação pública, essa sim, do agente de desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo.

Era isso que queria trazer, dentro dessa discussão que fazemos da questão constitucional e legal para afastarmos as dúvidas, se ainda as temos, de há dispositivo legal para que a matéria que chegue e há dispositivo constitucional que nos obrigue a isso fazer, para dar cumprimento sim a preceito e a um princípio da Constituição Federal.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** - Com a palavra o nobre Vereador Agnaldo Timóteo.

**O SR. AGNALDO TIMÓTEO** – Quero fazer algumas observações a respeito do depoimento do Dr. Dallari. Ele nos informa que desde de 67 ele anda lutando por isso. Pergunto, porque até agora, se o PDSB manda neste Estado de 1º de janeiro de 1983? Porque não tomaram essas providências antes? Segundo, fala sobre o negócio de o empresário pagar para ter mais andares, mas não há um limite, não vamos ter de determinar aqui um limite, porque senão daqui há pouco um pode construir um de 60 andares, outro construir um dez. deveremos ter a responsabilidade de criarmos um padrão para que não se torne uma região com desequilíbrio. Outra coisa que me deixou muito preocupado, é que de uma hora para outra começaram a surgir blitz de fiscais na Santa Efigênia, Guaianazes, naquela área como se estivesse buscando informações das pessoas que estão legalizadas para informarem depois a quem interessa, naturalmente as empresas privadas para saberem quais serão mais fácil de negociar. E preciso que nós aventemos a possibilidade de que descargamos a Prefeitura do Município de São Paulo para benefícios de terceiros. Não é justo que daqui há pouco punamos aqueles que estejam a dezenas, a décadas, na Santa Efigênia, na região com seus pequenos estabelecimentos para facilitar que venha um magnata para construir seus prédios. Achei que toda explanação foi absolutamente desnecessária. Sabemos perfeitamente o que é concessão, como serão as trajetórias das concessões, tudo isso entendemos perfeitamente no parlamento, e a sociedade também entende. São Paulo está uma cidade feia, pichada, placas de trânsito horrorosas. São Paulo precisa se modernizar. E preciso que lutemos para que São Paulo se modernize, mas que seja uma coisa factível a muita gente, não apenas a alguns grupos mais próximos do Poder Executivo.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** - Obrigado, Vereador Agnaldo Timóteo.  
(Palmas)

Vou, então, passar ao Vereador Jamil Murad, ainda fazendo apelo do debate, no campo jurídico do projeto.

**O SR. JAMIL MURAD** - Boa tarde.

Queria cumprimentar o Presidente Ítalo Cardoso, o Vereador Apolinario, Presidente da Comissão de Política Urbana, os demais Srs. Vereadores e também cumprimentar todos os assessores, técnicos e membros da sociedade que se interessaram por esse importante assunto.

Houve um determinado momento que, aqui em São Paulo, se aprovou o chamado Programa Estadual de Desestatização e, aprovado aquele projeto, aí estava aberta a porta para inúmeras atitudes, projetos de venda de hidrelétricas, concessão de rodovias etc. e, portanto, temos de tomar um cuidado muito grande, porque não devemos conceder, liberar para atividades de concessão de maneira indiscriminada. Acho que cada projeto tem de passar pela Câmara. Muito bem. E também o Professor Dallari, um professor brilhante, mas ele também foi muito apaixonado, no meu ponto de vista, na defesa das concessões, do papel da iniciativa privada, do grande capital, do grande empresariado.

E nós que somos defensores de uma sociedade mais equilibrada, do papel do Poder Público, fomos massacrados nos últimos 20 anos. Eram as idéias liberais grassando o mundo. E aqueles que defendiam o Poder Público estavam defendendo o atraso, defendendo as mordomias, defendendo todo tipo de problema que a sociedade não gosta.

Ocorre que os bancos tiveram tanta liberdade que levaram o mundo a uma grande crise. O próprio Presidente dos Estados Unidos, o Obama, fala o seguinte: "Tem de fiscalizar os bancos, tem que regular os bancos, suas atividades; eles têm de prestar contas".

Por quê? Porque o prejuízo fica com a sociedade. Então, havia essa história de que dando liberdade para o capital, para o grande empresariado fazer o que quiser isso atingiria a grande meta de se ter uma sociedade mais equilibrada e tal, o que não é verdade.

Por isso é que me preocupo com o projeto e isso também já foi registrado até em opinião de grandes jornais. Qual é o papel do Poder Público na fiscalização, na regulação dessa concessão? Ela é constitucional, tudo bem. Mas temos agora aqui na Câmara que pontuar o papel do Poder Público.

Por exemplo: fala-se, como o fez o próprio Professor Dallari, que o aspecto social tem de ser resguardado, assim como o aspecto ambiental e urbanístico. Mas temos de fazer prevalecer isso na lei, no projeto. Senão, depois, o grande empresariado com sua especulação não vai querer resguardar esse interesse.

Uma outra questão que queria colocar: no projeto também se coloca a questão da exploração do subsolo. Pergunto para os senhores: "Ali, se tiver de passar uma linha do metrô, vamos ter de comprar o direito daqueles concessionários para passarmos a linha de metrô?".

Quer dizer, o uso de subsolo passa a ser, então, de propriedade deles - e por cem anos, por 50 anos. Se o Poder Público tiver de fazer um benefício social de desenvolvimento econômico, vamos ter de comprar? E mesmo também o setor aéreo.

Segundo, a fiscalização não pode ser feita por terceiros como está no projeto, no § 1º, artigo 27, não pode.

Terceiro, aqui em São Paulo houve a "cratera do Pinheiros", houve o contrato da obra, os próprios empreendedores iam se fiscalizar, a empresa Metrô não cumpriu o seu papel de fiscalizar a obra e qual foi a consequência? Prejuízo para a sociedade - alguns perderam até a vida. Então, não dá para manter esse § 1º, artigo 37 (?), como está. O Poder Público tem de fiscalizar.

O PL cita também o problema de outras concessões, conforme relatei no início de minha intervenção, no seu artigo 5º.

Temos de aprovar que cada projeto de lei virá à Câmara para ser analisado. Senão, projeta-se uma grande obra em uma determinada região da cidade e aí se faz um projeto de concessão daquela área, um grupo de empresários fica com aquela área e fica com todos os benefícios que vão surtir - como o próprio Professor Dallari colocou que, uma vez realizada determinada obra, é valorizado o setor privado do entorno.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** - Concluindo, por favor, Vereador.

**O SR. JAMIL MURAD** - Concluindo, queríamos dizer que vamos fazer emendas. A Assessoria do meu Gabinete e a Assessoria do Vereador Netinho de Paula também, que lá há o advogado Eliseu, a Helena, a Penha e o Vander. Então, já estamos preparando as emendas pela bancada do PC do B.

Queremos contribuir com o desenvolvimento da cidade, um desenvolvimento econômico e social. Não somos contra inovações, se fôssemos contra inovações, teríamos de parar no tempo. Eu sou darwiniano, partidário do Darwin, da evolução. Então, a sociedade evolui, se desenvolve, cria mecanismos para solucionar problemas que, às vezes, 50 anos atrás nem havia e que agora existem. Assim, não podemos ficar petrificados. Mas sempre há o interesse da coletividade e o Poder Público, os instrumentos públicos é que respondem por esse interesse mais geral. Os outros respondem por interesses setoriais. São legítimos, mas temos de ter a fiscalização, o controle e a intervenção.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** - Obrigado, Vereador Jamil Murad.

Vou passar, então, para a Vereadora Juliana Cardoso, que fará sua intervenção. Depois, verei se o Vereador Zelão quer fazer sua saudação e vamos em frente.

**A SRA. JULIANA CARDOSO** - Boa tarde a todos. Boa tarde à Mesa, a todos os

Vereadores e Promotores.

Quanto a esse programa, a esse PL que está sendo colocado, tenho muitas dúvidas, principalmente no sentido da baixa renda que é minha maior preocupação. Aqui se fala muito em empresas, se fala muita da classe média, mas em nenhum momento ouvi falar aqui o que vai acontecer com a classe de baixa renda.

Por que estou falando isso? Dentro das áreas, principalmente na questão do Centro, existem as que são de interesses sociais, as ZEISs, que, em alguns lugares, ficam em uma área que, para esse poder que vai comprar, para eles é interessante fazê-lo porque vai valorizar. Então, a coisa de dez mil, após a intervenção, vai valer 40.

Assim, queria saber qual será a forma de conversar com essas pessoas, mesmo sendo a questão de ZEISs, mesmo porque sabemos que, na Casa, será iniciada a discussão, no próximo dia 13, a questão do Plano Diretor e dentro da questão do Plano Diretor, o novo que foi colocado, que também me preocupa, que passa de 50 para 30% as áreas de ZEIs e, mais preocupante ainda, pega as áreas que podem fazer permuta. Quer dizer, se é uma área no Centro, mesmo que seja área de ZEIs, poderá sair do Centro com uma permuta para ir, por exemplo, para a Cidade Tiradentes.

Eu gostaria de saber, se são pessoas que moram, trabalham e sobrevivem no Centro, qual será o papel, principalmente, desta questão que vai fazer a Declaração de Utilidade Pública? Aí já é outra opção. Faz uma Declaração de Utilidade Pública, pega uma área, por exemplo, que a casa de uma pessoa eles falam que vale R\$1.200,00 - como está acontecendo agora. Essa pessoa vai para onde? Para debaixo da ponte? Ou vai dar uma indenização para ela de R\$1.200,00, falar para ela que vamos colocá-la na Parceria Social. A Parceria Social dá 30 meses, findo este prazo - como já está acontecendo na cidade de São Paulo que é a Parceria Social e depois tem a questão da Habitação - o apartamento não sai, termina a Parceria Social, a pessoa está na rua, não tem como pagar o aluguel, o apartamento não ficou pronto. Gostaria de entender como será este processo, porque se vai ter que sair, vai ter que desapropriar, mesmo que a pessoa faça a compra, o ideal seria que a pessoa saia da sua casa para outra casa, e não sair da sua casa para ir para a Parceria Social.

Então, gostaria de entender como está sendo feito isso para as pessoas de baixa renda, uma vez que a classe média e a alta têm condições e a baixa, como fica? E as pessoas que trabalham por conta própria, não têm comprovação para poder conseguir mesmo que seja um apartamento da Prefeitura, que não tem condições de comprovar, ter um "holleirith" para poder ter esta questão do apartamento em outro local, como que vai ser isso? Essa é a minha pergunta.

Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** - Obrigado, Juliana. Anuncio a presença do nobre Vereador Antonio Donato. Passo o microfone ao nobre Vereador Zelão, para que faça suas considerações. Antes, porém, gostaria de informar que, num acordo feito, os procuradores preferem, ou seja, o Dr. José Fernando, prefere, após a fala dos Vereadores, responder aos seus questionamentos e, quem sabe, ao mesmo tempo atender às inquietações das entidades presentes.

Com a palavra, nobre Vereador Zelão, em seguida, passo ao Dr. José Fernando.

**O SR. JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS – ZELÃO** – Sr. Presidente, cumprimento a todos, serei breve. Concordo com algumas falas anteriores. Presidente Carlos Apolinário, da Comissão de Políticas Urbanas, e nobre Vereador Ítalo Cardoso, não sei se nas próximas audiências públicas que estas duas comissões estarão promovendo, não sei se seria a oportunidade de estarmos chamando outros juristas, até porque concordo com a fala do nobre Vereador Jamil Murad, que aqui, o Dr. Dalari, apesar da sua competência, da sua capacidade, defendeu o projeto. Em minha opinião estava defendendo o projeto. Tudo bem, pode ser que esteja correto. Mas será que é isso mesmo? Será que não? Proponho que, doravante, avaliemos esta discussão, se não é a oportunidade de convidar outras pessoas para falar do Projeto da Nova Luz.

Gostaria, também, de discutirmos, pois quando falamos em desapropriações, conheço pedaço desta Cidade, que tem pessoas que foram desapropriadas há 10, 15 anos e até hoje não conseguiram receber. Ou é motivo de documentação, ou são herdeiros e assim por diante, uma série de complicações. Isso deve ser avaliado porque há, na região central da cidade, pessoas que não conseguem pagar nem IPTU, são pessoas aposentadas que ganham uma miséria e tem a casinha porque receberam do avô, da mãe.

Precisamos tomar cuidado no momento de delimitarmos a área que será desapropriada, para não jogar essas pessoas na rua, como há muitos aqui. A região da nova Luz é uma das regiões que mais recebeu gente em São Paulo, até pela proximidade com a Estação Júlio Prestes e pelo antigo terminal rodoviário. As pessoas chegavam a São Paulo, não conseguiam emprego e por ali ficavam morando. Hoje, a cidade toda está nessas condições. Então, temos de nos preocupar não só com a beleza da cidade, mas também a forma de não se levar mais moradores às ruas e no orçamento do próprio projeto estarmos discutindo o que vamos fazer com os que já estão nas ruas, inclusive na porta da Câmara Municipal, que aumenta a cada dia.

Era isso que tinha para discutir. Muito obrigado Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Tem a palavra o Dr. José Fernandez Brega, Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Ele irá

abordar os assuntos levantados pelos Vereadores e em seguida iremos conceder a palavra às entidades.

**O SR. JOSÉ FERNANDO** – Boa tarde a todos. Gostaria de expressar a minha satisfação de estar presente nesta reunião. Para mim é um desafio ocupar a cadeira que foi ocupada pelo Prof. Adilson, e a mesmo tempo fico feliz porque a exposição foi bastante clara e trouxe outros elementos para a discussão. Acho que podemos nos restringir às questões que surgiram em função das falas dos nobres Vereadores, alguns pontos podem ser esclarecidos ou podemos fazer algumas observações mais pontuais. Procurarei fazer um relato geral.

A questão da concessão, até pelo que falou o Prof. Adilson, decorre da integração de vários temas de Direito Público, tanto de concessões como de Plano Diretor, de licitação, de matérias em geral do Direito Administrativo.

Procuramos, no Projeto que foi encaminhado, integrar todos os esquemas de uma forma que seja juridicamente sustentável, que é o propósito desta reunião de hoje, e sempre ter em vista que a concessão é de um objeto público e que continua sendo público em toda a sua execução.

Nesse contexto, o principal a ser analisado é a questão do projeto urbanístico. O projeto urbanístico procurou ser, na sua descrição, o mais detalhado possível, procurou contar com a maior participação popular e com a instrução técnica necessária, para que essas questões que foram discutidas pudessem realmente ser atendidas de uma forma apropriada.

O projeto urbanístico tem realmente que obrigar a estabelecer limites: ter um cálculo de aproveitamento econômico para que esse aproveitamento não seja excessivo; ter um atendimento à população de baixa renda; estabelecer os limites da utilização do subsolo - que foi uma questão discutida como uma possibilidade, não como uma necessidade, conforme o projeto isso pode ser atendido. O ponto central para que isso tudo seja harmonizado dentro de uma concessão que é pública, é que o projeto é público, a execução é pública e no futuro a fiscalização também será pública. Evidentemente, as normas podem ser aperfeiçoadas, o projeto está na Câmara com a finalidade de ser apreciado devidamente.

Os demais problemas específicos podem ser encaminhados ao Vereador relator, mas, do ponto de vista jurídico, gostaria de dizer que todos os pontos discutidos foram pensados para que eles fossem sanados, de forma que esse conjunto de normas de várias áreas do Direito Administrativo, que convergem para a concessão, possa ocorrer de uma forma apropriada. Também, que essa concessão seja sustentável tanto do ponto de vista social, quanto do ponto de vista estritamente jurídico, para que não venha a ser questionada

pelas várias formas que existem no regime democrático. O propósito é que seja juridicamente correto e apropriado, para que as coisas possam efetivamente acontecer.

Colocamo-nos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas que possam surgir. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso)** – Passaremos a palavra às pessoas da sociedade civil que se inscreveram.

Tem a palavra o Sr. Eduardo Merje, da SUAP.

**O SR. EDUARDO MERJE** – Sr. Presidente, senhoras e senhores, atendo-me a questão da Constituição e Justiça e, posteriormente, a minha especialidade que seria na área de planejamento urbano, vi um grande buraco neste projeto, que é uma questão de sequência jurídica, porque o Estatuto da Cidade prevê as normas, inclusive, a norma de revisão do Plano Diretor. Não temos o Plano Diretor de São Paulo. Ele foi aprovado em 2002/2003 e até agora não tivemos uma revisa. Não tivemos esse Plano Diretor definitivamente colocado como representação gráfica. Temos o Clube Sirio chamado de Monte Líbano. Deixamos de ter córregos clássicos em São Paulo, que não estão citados nem nominalmente no Plano Diretor.

Então indago o seguinte: na questão jurídica, o Estatuto da Cidade tem de ser cumprido na íntegra? O Plano Diretor tem de passar por revisões, para depois pensar em regulamentar qualquer coisa, que a meu ver, os Srs. Vereadores já deixaram bem claro. Está previsto nas operações urbanas. As interligadas vieram com essa finalidade, não conseguiram instrumentalizar, associam-se com o mercado, enquanto esta cidade não é sequer uma metrópole. É um monte de cidades, umas grudadas nas outras e cada Subprefeitura é um reduto onde as pessoas não vão ter mais respostas. O Vereador vai saber quem vai votar ali. Vamos perder a representatividade em São Paulo.

Esta cidade vai ficar com um projeto como este da seguinte forma: bairro que tem dinheiro se junta com o particular, com o privado e faz uma obra maravilhosa. Se os senhores quiserem construir guetos, lembrem-se do que estou falando agora, porque seus filhos e netos vão ver isso e vão cobrar dos senhores.

No que diz respeito à área de Constituição e Justiça, não tem mérito constitucional, não obedece ao Estatuto da Cidade na revisão do Plano Diretor. Então não tem vitalidade. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso)** – Tem a palavra o Sr. Paulo Garcia, da Associação dos Comerciantes Santa Efigênia.

**O SR. PAULO GARCIA** – Boa tarde a todos. Com o tempo fomos desmontando esse projeto. Como país democrático fomos desmontando cada parte dele. Mas parece que

estamos querendo voltar à época de colônia. Isso parece um dispositivo de colônia e não de um país democrático ou de uma lei que atenda à necessidade da população. A população está trabalhando e de repente se sente pisoteada com uma escavadeira. A gente precisa de iluminação, de atenção e isso a gente consegue. Parece-me que esta é uma abertura, é uma corrupção que não tem tamanho.

A gente não consegue nem organizar, nem fiscalizar a compra de ambulâncias. Quer dizer que agora vamos vender bairros inteiros. E para quem? E como? Outra coisa é o mesmo (ininteligível) começo, meio e fim. Parece uma brincadeira de crianças, que me perdoem todas as pessoas envolvidas nesta situação, principalmente, o nobre Vereador José Police Neto, me perdoe a expressão, não foi adequada.

Este projeto talvez seja perfeito para a Suíça. Vejo alguns pontos aqui, por exemplo, quando se fala em adensamento. Independentemente do que eu ache, pois acho desnecessário, pois basta fazer o que diz a lei, ou seja, cumprir, se dedicar e ir lá resolver o que está errado. Mesmo que isso seja necessário, penso que quando se fala em adensamento se pressupõe que quando você “adensa” é para caber mais gente. Se cabe mais gente, a primeira preocupação é manter quem já está para que permaneça lá.

Nós seremos os primeiros a serem expulsos dos nossos locais de trabalho. Eu não consigo entender que se “adensa” e teremos a possibilidade de acomodar mais porque nós que já estamos lá os primeiros a sermos acomodados. Ou tenhamos nós de alguma maneira a possibilidade de participar desta situação como um todo. Até pouco tempo achávamos que era possível, agora, teremos que ter 10 bilhões de dólares para começar a pensar em alguma coisa. Não são só os pobres, são os pobres, a classe média, os ricos, todos, estão excluídos. São as grandes construtoras e corporações. E não sei até que ponto isto não possibilita, pelos valores que vão ser discutidos, conversa de gabinete. Falo isso com toda a sinceridade. Eu participei de leilões públicos e privados e sei muito bem como funciona nos bastidores uma licitação. Ótimo, faremos licitações.

Vocês podem se responsabilizar por hoje, todos estão aí encabeçando este processo. Só que amanhã não estarão. E quem estiver vai levar com a mesma idoneidade estes dispositivos que vocês estão criando? Não dá para confiar. Era só isso que eu tinha para dizer.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Tem a palavra o Sr. Antônio Geraldo da Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia.

**O SR. ANTÔNIO GERALDO** – Sigo na mesma linha do Paulo dizendo que, no meu ponto, o que querem fazer lá é uma exclusão social porque querem tirar quem já esteve na região há vários anos a começar pelos comerciantes. Por que não tiraram os

“nóias”de lá? Se o Governo do Estado não conseguiu tirar eles, agora, vai querer tirar os comerciantes? Quem mais vão querer tirar depois? Onde mais vão mexer depois?

Eu peço aos Partidos que estejam mais junto ao povo, nesta Casa, não aos que trouxeram, por exemplo, o Dr. Dalari porque ele veio aqui para dar “benção” ao Governo, para o Kassab. Agora, em relação à questão de Constituição e Justiça, de leis, por que não passaram lá, há muito tempo, e não foram mexer com os alvarás? Porque quando as pessoas vão mexer com os alvarás, só sabem dar um tíquete para tirar mais dinheiro do povo e postergar o negócio. “Voltem o ano que vem para nós faturarmos de novo”.

Há vários anos vem fazendo isso e a área não está regularizada. Não vão fiscalizar, não fizeram isso há muito tempo. Agora, de uma hora para outra, querem tirar o bode? O bode que eles mesmos colocaram porque tentaram mexer na Luz, tentaram mexer em toda a região e não conseguiram? O que se vê lá é o gato correndo atrás do rato durante o dia. Daí, depois, a Guarda Civil Metropolitana fica vendo os “nóias”. Só falta eles colocarem o cachimbo na mão das pessoas, porque apreendem em um dia e em outro dia está tudo novamente na frente dos guardas. Não sei que tipo de intervenção que eles querem fazer naquela região. Porque, ao longo do que já fizeram próximo à Praça da Sé e em outros locais - com ação local -, não resolveram nada. Tudo continua do mesmo jeito. Então, se está nisso mais para ganhar dinheiro. É mais para fazer balcão de negócio, igual ao que o Sr. Maluf fazia. São herdeiros do Sr. Maluf e que querem fazer balcão de negócio. E o povo está lá. Estamos lá, como comerciantes, e não vamos permitir isso. Vamos colocar o povo na rua. Vamos trazer o povo para a frente desta Casa. Vamos fazer passeata. Vamos fazer tudo o que for possível para não deixarmos que isso ocorra, para os senhores, depois, irem fazer o “bate” e dividirem as propinas. Porque é isso que acontece.

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. ANTONIO GERALDO** – Não nominarei um nem outro. Mas é o que acontece.

**O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso)** – Peço que as pessoas respeitem.

**O SR. ANTONIO GERALDO** – O que acontece é isso. Os senhores dividirão o lucro depois como o Sr. Maluf fez.

- Manifestações fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso)** – O microfone está aberto a todos. Mas todos aqui têm de saber que são responsáveis pelo que falam também. Até porque esta sessão é gravada. É muito fácil jogar pedra para cima. As pessoas, quando forem fazer tipos de afirmação, têm de nominar porque, senão, é difícil as pessoas virem até aqui para serem desmoralizadas. Portanto, peço, além da intervenção, se pautar no âmbito jurídico do projeto, o respeito, também, às pessoas que estão presentes, dos dois lados: da Mesa e dos

senhores.

O próximo é o Sr. Igor César Garcia.

**O SR. IGOR CÉSAR GARCIA** – Sr. Presidente, passo a palavra.

**O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso)** – A próxima é a Sra. Camila de Almeida, também da Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia e, em seguida, o Sr. Carlos Eduardo, comerciante da Rua do Triunfo.

**A SRA. CAMILA DE ALMEIDA** – Sr. Presidente, boa tarde. Gostaria de agradecer as palavras do Sr. Agnaldo Timóteo, no sentido de que ninguém está pensando no pequeno comerciante da área. Todo mundo está pensando em grandes empresas. Até agora ninguém falou no locatário. Só no proprietário. Então, acho que deveriam dar mais atenção aos pequenos que estão há dez, vinte, trinta anos cuidando da área – tentando cuidar – e ninguém está cuidando do que é mais importante: os usuários de droga, que temos lá trezentas pessoas e nós, lojistas e pequenos comerciantes, não estamos conseguindo cuidar de tudo isso na área.

Muito obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso)** – Muito obrigado, Sra. Camila.

O próximo, o Sr. Carlos Eduardo, comerciante da Rua do Triunfo.

**O SR. CARLOS EDUARDO** – Sr. Presidente, primeiro parabênzo a iniciativa desta audiência. É muito importante convidar a sociedade para debater o tema da concessão urbanística, que é fundamental para o desenvolvimento urbano de uma cidade como São Paulo. Porém, tomei conhecimento graças ao companheiro, o nobre Vereador Jamil Murad, que nos chamou para debater o projeto em seu gabinete. Penso que a audiência tem de ser mais divulgada, para que os movimentos tenham conhecimento.

Sou membro do Conselho Municipal de Habitação, eleito pelo voto popular, e tomei conhecimento desta audiência pela relação que temos com o mandato do Sr. Jamil. Então, a Câmara tem de ter um papel maior de divulgação. Estão faltando, aqui, vários movimentos populares do Centro, e que são importantes nesse debate. E não estão presentes porque não tomaram conhecimento. Então, este é um aspecto que acho importante ser registrado.

Faço um comentário rápido. O Professor Dallari trabalhou alguns temas importantes do Estatuto da Cidade – do qual tive a oportunidade de participar do processo de elaboração – tais como: a função social da cidade; a participação da população na elaboração dos projetos urbanos – que são, hoje, de responsabilidade do Poder Público. Então, minha pergunta é a seguinte: se o projeto de lei, em si, apresentado, porque eu concordo com o princípio. A concessão urbanística está estabelecida no Estatuto da Cidade

e até ajudamos a propor isso.

Agora, o projeto de lei está, em seus artigos, garantindo que a concessão da Luz vai garantir a função social da propriedade, ou seja, o interesse dos comerciantes que lá estão há muito tempo, os interesses da população que ali mora, isso está previsto no projeto, essa função social? Em princípio, eu não vi isso previsto.

Outro aspecto, onde está na lei que lá vai ter um controle social da operação urbana? Não vi isso na lei. A professora poderá dizer que há uma jurisprudência. Sim, mas na lei não consta. Na Constituição consta, mas na lei não. Na lei não diz que vai ter o controle social na hora que for elaborar o projeto, seja ele o da Luz ou outro que venham a ser elaborados. Mas a Constituição diz que tem de ter, mas a lei não tem. Então, essa é uma contradição da lei. Por isso, a princípio a concessão urbanística é legal, agora, a lei da forma como foi apresentada está cheia de contradições não-constitucionais. É preciso apreciar esse aspecto do instrumento. Acho que o Vereador Ítalo Cardoso, Presidente da Comissão, pode tratar do mérito constitucional e terá de analisar esses aspectos que não constam do projeto.

De outro lado, eu acho que um projeto dessa dimensão, que envolve a cidade toda, tem de garantir que a Câmara Municipal de São Paulo aprecie cada projeto específico. Não pode ser só o Poder Executivo. Por exemplo, o Poder Executivo fez uma proposta de Plano Diretor, fez audiência em que se tinha um minuto para falar. Eu fui ao bairro de Santo Amaro e era um minuto para cada pessoa, fazia uma fila. Essa era a participação popular para discutir o Plano Diretor.

Quero estabelecer o seguinte: a Câmara Municipal de São Paulo não pode abrir mão da sua prerrogativa constitucional de analisar os projetos urbanos da cidade de São Paulo. É na Câmara que podemos intervir com maior participação, com maior pressão para os Vereadores votarem conforme os interesses da cidade de São Paulo e não só os do Poder Executivo ou do setor econômico que existe quando se faz concessão urbanística tão grande quanto a da USP, por exemplo, que já está anexada no projeto.

Por fim, quero dizer aos companheiros que mesmo ao se fazer concessão como essa, temos de garantir alguns interesses coletivos, públicos. Temos de prever, por exemplo, onde vai haver habitação de interesse social. Se vai ter intervenção urbana onde está garantido que o povo que mora na região continue morando. Esse é um direito constitucional e tem de estar previsto no projeto. Acredito que não está, pelo que me falaram não está.

Quanto aos comerciantes, aos empresários médios e pequenos, temos de levar em conta que do jeito que temos condomínios privados, quase ninguém consegue entrar, poderemos ter cidades privas com essa concessão urbanística, e isso vai depender do

modelo de concessão. Falaram bem porque o modelo de concessão da Imigrantes é um e o da Régis Bittencourt é outro. Lá o pedágio é no valor de R\$ 1,50, os valores são estabelecidos conforme o interesse público, não ao bel prazer do lucro. Temos de debater isso.

Agradeço o espaço e vou pedir ao Conselho Municipal de Habitação para convidar a Secretaria para apresentar o projeto no conselho porque é prerrogativa dele ver quais são os interesses da Habitação.

(Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Faço uma comunicação. A assessoria pede que seja informado que o projeto, que a audiência foi divulgada, com circulação pelo Estado de São Paulo, mas também os Vereadores quando chamam reunião em seu gabinete é uma forma de divulgar. Quero parabenizar então o Vereador Jamil Murad que fez a sua lição de casa.

Tem a palavra Marco Antônio da Associação Viva o Centro.

**O SR. MARCO ANTÔNIO** – Quero lhes dizer que me parece que é necessária a regulamentação da concessão urbanística, pois é algo que está no Estatuto da Cidade, etc. Agora, eu concordo com a ideia de que devemos separar no projeto de lei o que é a regulamentação geral das concessões urbanísticas, que depois deve ser aplicada em cada caso específico, como é o caso da Nova Luz. Quer dizer, colocar as duas juntas fica muito difícil, não é impossível, mas fica complicado. Ao mesmo tempo em que se está regulamentando está aplicando a regulamentação, e não se sabe o que vai ser aprovado e pode ser até uma lei bastante contraditória. É da lógica que primeiro se regulamente o instrumento para depois aplicar a cada caso específico.

A minha visão é que se isso não ficar muito bem elaborado, o que vamos ter são editais vazios. São concorrências vazias porque ninguém vai botar um bilhão de reais, porque é esse o nível, é daí para cima, com instrumentos em que vai haver 500 mandados de segurança. Ou se faz uma coisa bem-feita juridicamente dando muita segurança para o investidor, ou vai ficar difícil. Não estou nem falando da pessoa que está lá, mas há instrumentos legais. Ela vai entrar com mandado de segurança, o Ministério Público vai brigar. O empreendedor não vai entrar nessa, ninguém vai entrar em um negócio complicado, isso vai ter de estar bem regulado. A primeira coisa é fazer uma lei muito bem-feita relativamente à concessão urbanística. A segunda coisa é aplicar essa lei aos casos concretos, pode ser no caso da Nova Luz e em outras áreas. Temos outras áreas importantes na cidade, como a orla ferroviária em que é muito importante.

De outro lado, deixando a Nova Luz de lado e entrando no projeto em si, eles estabelecem uma série de parâmetros e faltam outros. Evidentemente, o prazo é curto,

vamos estudar e apresentar propostas para a comissão, trazer para o Netinho.

Basicamente, falou-se que a concessão urbanística tem de ter um projeto de obras muito bem discutido, tem de ser aprovado pela Câmara Municipal de São Paulo, coisa e tal. Mas deveríamos ir adiante. Além de um projeto de obras temos de ter um projeto de execução da obra porque a obra não é numa estrada, não é numa área fora da cidade. Lembramos daquela vez dos túneis porque, de repente, de manhã, o pessoal percebe que começou a construção de um túnel. Aí um monte de gente faliu porque não houve tempo, o sujeito não se organizou. Ou seja, essas coisas têm de ser bem debatidas porque toda obra pública, em princípio, é boa. Ninguém vai fazer uma obra pública para piorar, é sempre para melhorar. Quando se vai fazer o metrô é para melhorar só que a execução, durante a execução da obra há uma piora. Por isso, precisa haver medidas compensatórias. Quando se fez o metrô, o metrô é bom, mas durante a obra é muito ruim e eu sou vizinho do metrô. É preciso que haja então o projeto da obra e da execução da obra, essa sim muito bem discutida com a comunidade. Depois, acho que devemos aproveitar porque se vamos revigorar uma área, que haja um sistema de gestão da área mais aperfeiçoado, uma co-gestão, com a participação da comunidade, etc. Hoje o que vemos é que o poder público não tem fôlego para tudo isso.

Anteontem, estive me Brasília participando de reunião no Ministério das Cidades, em que se discutia um projeto que é mais voltado para as áreas de negócios, mas pode ter aplicações em áreas mais populares no sistema de gestão de áreas, e isso é cuidar do dia-a-dia para que funcione bem.

Por último, parece-me que qualquer concessão, quando se fala em concessão da telefonia, concessão elétrica, concessão hidroelétrica, concessão do sistema de ônibus, tudo que é concessão tem uma agência reguladora. No caso aqui não é o caso de uma agência porque cada empreendimento terá de ter uma regulação específica porque são muito diferentes. Mas têm de ter uma organização civil reguladora da concessão porque durante o prazo de 10 ou 20 anos haverá sempre grandes pendências. E não vai ser o organismo público sozinho, uma Secretaria, não terá gente para cuidar desse assunto. Então, a regulação vai à ideia de que diminua o nível das pessoas que vão entrar no Judiciário. Quer dizer, quanto mais facilidade no local melhor. Acho que isso tem de ser previsto no instrumento.

São essas as colocações que vamos estudar e empregar.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Ouvimos as palavras do Sr. Marco Antônio da Associação Viva o Centro. Com a palavra a Sra. Iênídes Benfari.

**A SRA. IÊNIDES BENFARI** – Boa tarde a todos. Ao público que veio a essa audiência pública que tem o nome presume-se que é o momento para que as autoridades, o

governo, os vereadores, ouçam o público. No entanto estamos habituados, principalmente nas audiências públicas do Executivo em que o Público ouve as autoridades. A Câmara Municipal de São Paulo de certa maneira trabalha melhor com isso porque dá uma liberdade um pouco maior para as manifestações. O que o colega que me antecedeu falou a verdade, nas audiências públicas, ou seja, uma audiência para ouvir o público. O público tem o direito de falar por um minuto e a obrigação de ouvir por três horas.

Quero parabeniza os Srs. Vereadores desta Casa, em que me sinto dona dela, porque sou povo e eles são meus representantes, pela rapidez com que trabalharam de forma a agendar essa audiência pública. Gostaria que essa mesma rapidez tivesse atuado na disponibilização da minuta desse projeto de lei na Internet. Ou seja, hoje às 10hs30min, acessei o site da Câmara Municipal de São Paulo, consegui ver que essa audiência aconteceria às 11 horas, e quando tentei ver a minuta do projeto, dizia: esse projeto ainda não está disponível na Internet. Portanto, precisamos ser rápidos. A cidade tem um ritmo acelerado, mas precisamos ser rápidos em todos os aspectos.

Não sou contra o projeto de lei. Há que se criar novos mecanismos de se recuperar a saúde de algumas áreas de São Paulo. Tampouco, sou a favor porque eles têm muitas falhas. E algumas coisas que ficam absolutamente no ar. Falamos aqui por várias vezes, desde o primeiro vereador que se manifestou, até o jurista renomado que se manifestou em área degradada. O que é área degradada? Qual o parâmetro para se aferir a degradação de uma área. Falamos em esvaziamento urbano. Qual é o parâmetro de esvaziamento urbano? É em uma região com cem imóveis, dez desocupados, é noventa ociosos? Do que estamos falando? Falou-se em área urbana. O que é essa área urbana? São quatro ou cinco lotes em uma região ou é uma região? Qual é tamanho mínimo dessa área, qual é o tamanho máximo dessa área? Caso contrario vamos estimular uma especulação imobiliária impossível de se controlar. Precisamos definir o que estamos falando e muito claramente e essas falhas ocorreram por um motivo obvio e muito fácil de ser compreendido. Esse projeto de lei foi feito visando o projeto Nova Luz, só que quem redigiu não se deu conta de que ele se aplica a toda à cidade de São Paulo. Quando falamos em área degradada, eu penso Nova Luz, é uma área degradada quando falo em esvaziamento urbano e penso no centro da cidade de São Paulo. Isso não se restringe a central da cidade. É um projeto para a cidade toda. Nesse aspecto concordo com o Dr. Marco Antonio, que uma coisa é uma coisa, outra coisa é outra coisa. Considerando que uma coisa é uma coisa, vamos tratar da regulamentação e depois, com a rapidez que lhes é características vamos tratar de aprovar a aplicação dessa regulamentação num projeto nova luz. Quanto ao aspecto jurídico, há algumas coisas aqui, além dessas definições que gostaria, que juridicamente ficasse muito claras, elas estão obscuras. Há um direito que é concedido aqui que se quer sei se esse direito existe na Constituição.

Os senhores juristas saberiam dizer se isso foi aprovado e sancionado na Constituição Federal? Então, há algumas coisas que, eu como não sou jurista, gostaria de ver esclarecidas...

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** - A senhora conclua, por favor.

**A SRA. IÊNIDIS BENFATI** - Gostaria que esses parâmetros solicitados fossem muito clarificados, em dois projetos de lei, um de regulamentação outro de aplicação. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** - Muito obrigado. Agora, passaremos a palavra para a Sra. Renata Marília Ribeiro da Luz, do Cades, e diretora do Meio Ambiente, do Jabaquara. É a última pessoa inscrita, em seguida, falarão os representantes da Prefeitura.

**A SRA. RENATA MARÍLIA RIBEIRO DA LUZ** – Cheguei atrasada, queria saber se, por acaso, foi falado pelos senhores que as desapropriações desse novo modelo será diferente do que é feito hoje em dia, em que dá um preço, é avaliado por aquele preço, e não se dá um tostão a mais para quem mora lá. Com esta nova lei, se a pessoa não gostar do preço, não sai de lá até chegar ao preço que a pessoa quer. Já foi falado isso? (Pausa)

- Apartes fora do microfone.

**A SRA. RENATA MARÍLIA RIBEIRO DA LUZ** – Já? Bom, é o seguinte, tomei conhecimento desta reunião há pouco tempo, três dias, mas fui atrás para saber se o projeto era bom ou não. Quando o Sr. Prefeito Kassab foi eleito - não o conheço, não sou contra, nem a favor - mas dei-lhe um voto de confiança, porque ele foi muito corajoso em tirar os postos de gasolina – não sei como conseguiu – foi muito corajoso em tirar os “outdoors”, então é uma pessoa que faz e que age. Também sou assim, sei como é difícil isso.

Sei como nas assembléias têm aquele que quer fazer, tem o vaidoso que quer falar, tem o outro que não sabe se é bom ou se é ruim, então prefere dizer que não quer e que vai parar, engaveta. Então, o meu apelo a todos é que façam rapidamente, não enrolem, vejam se é bom, se é ruim, se a pessoa que fez o projeto vem aqui e explica. Não fiquem enrolando porque o Sr. Prefeito Kassab não vai ganhar nem um tostão com isso. É um sonho que ele tem há muito tempo, antes de ser eleito, eu conheço isso, que era um sonho que ele tinha para São Paulo. Sei que tem pessoas que serão prejudicadas, ou não, talvez não sejam prejudicados, mas temos que pensar no bem comum.

- Tumulto.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Por favor, vamos ouvir.

**A SRA. RENATA MARILIA RIBEIRO DA LUZ** – Também tive uma casa desapropriada, porque o bem comum era maior, e eu tive que ficar quietinha e não fui fazer

passada com faixa e defender o meu umbigo, eu defendo São Paulo. Para São Paulo crescer vai prejudicar pessoas, vai favorecer outras. Então, eu queria pedir a vocês, aos que são de agir como eu, façam questão de falar, de ralar, para não ficar enrolando sem sair do papel.

Meu pai foi secretário de Saúde, ele era médico, muito idealista. Um dia eu falei para ele: “puxa pai, que coisa maravilhosa você pode fazer pela Cidade, sendo secretário da Saúde”. Ele falou: “minha filha, os que são do meu partido, os que são contra não querem que eu faça porque sou de outro partido, enrolam não fazem, param, acontece”. O que meu pai fez? Começou assinar e fazer sem ouvir o resto, acabou sendo expulso porque ele fazia sem consultar. Então eu queria pedir a todos que agilizem, só isso. Está bom.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** - Obrigado, Sra. Renata. Só uma correção, a assessoria solicitou que ouvíssemos o Sr. Luiz Vieira, da Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia, que tinha feito a inscrição.

**O SR. LUIZ VIEIRA** – No projeto, nós lojistas, somos excluídos do incentivo fiscal, que é dado para as pessoas que prestam serviços. Os lojistas foram totalmente excluídos. Infelizmente este projeto tem erros básicos que não têm sentido. Nós, da Santa Ifigênia, não Nova Luz, é uma região que está há 50 anos desenvolvendo o País, temos vendido para vários países, e estão esquecendo que não é Nova Luz, é Santa Ifigênia. Estávamos, a menos de cinco anos atrás, conseguindo com que a Santa Ifigênia se expandisse e vamos conseguir, em mais dois anos, chegar até a Rua dos Protestantes e todas as outras. Vamos acabar com esta região, pelo incentivo dos comerciantes. Os comerciantes investiram e investem até hoje.

Ninguém está comprando imóvel, ninguém está reformando imóvel porque, como disse o Vereador, no dia cinco do mês passado, recebemos 180 notificações sobre pedidos de alvará e licença de funcionamento por culpa da Prefeitura isso não existe. Nós conversamos com o Vereador José Police Neto. Está na hora de escutar um pouco os comerciantes.

Nós mantemos aquela região há muitos anos, nós vivemos naquela região há muitos anos. Lá não existe baixo adensamento demográfico. Lá é uma região que se gera, produz e dá emprego e dinheiro. Queremos ser respeitados como comerciantes. Eu pediria a vocês que nos escutassem e pediria também a Câmara, nós temos um lugar que pode facilmente ser adaptado, que vocês fossem e explicassem para os comerciantes o que está acontecendo.

Hoje, nós somos, simplesmente, pressionados com fiscalização ameaçados pela Prefeitura e não estamos sendo respeitados. Nós geramos empregos, são mais de 15 mil funcionários da região, não é baixa densidade demográfica. A região é muito valorizada sim

porque há transporte, não existem pedras altas. Imaginem, agora, derrubar aquelas pequenas lojas que estão ali há 20,30,40,60 anos para colocar um prédio de 15 andares para fazer um “call center” que poderia ser na Bahia, na Etiópia, na Índia, em qualquer lugar. Estamos sendo desrespeitados neste sentido.

No projeto não existe nenhum incentivo para o comerciante, existe para o prestador de serviço: academias de ginástica, ballet, teatro e nós que estamos ali lutando para que aquela região não seja degradada? Por que não é feito na região da Ferrovia? Porto Madero foi feito na beira do mar. Faça em Porto Madero, mas não na região onde nós trabalhamos. E se nós tivermos que sair que sejamos os primeiros a ter incentivo também para construir um shopping com alguma coisa para que a gente possa trabalhar. Este é o nosso intuito.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Encerramos então esta fase de intervenção e quero reforçar aqui a convocatória que já fez o Vereador Apolinário para o dia 16 de março, às 10h, no primeiro andar, audiência pública deste projeto para tratar da questão urbanística. Vamos ouvir os representantes do Governo, no dia 13, às 11h, no Salão Nobre, faremos uma audiência pública do Plano Diretor para tratar também do aspecto constitucional do projeto.

Tem a palavra o representante da Prefeitura.

**O SR. \_\_\_\_\_** - Agradeço a observação do Vereador Ítalo Cardoso no sentido de que realmente a gente tenha que discutir algum tema mais a frente. Quanto às questões que foram colocadas, realmente, difícil separar o mérito de um projeto a ser analisado em outra comissão. Juridicamente, talvez fosse o caso de esclarecer pontualmente que o direito de penhora existe no Estatuto da Cidade e que a questão dos incentivos fiscais para a Nova Luz é objeto de uma discussão em separado, de um projeto em separado.

Juridicamente, o restante esta Câmara vai analisar o mérito do projeto e em havendo alguma alteração que necessite de uma adequação sob o ponto de vista jurídico este trabalho vai se seguir normalmente e outras considerações serão feitas.

**O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso)** – Agradeço, mais uma vez, todas as entidades que estiveram presentes o Sr. José Fernando Brega, Chefe de gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Sr. Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho, Chefe de Gabinete da Assessoria Jurídica da Secretaria de Governo Municipal; Prof. Adilson Dallari e entidades. Muito obrigado a todos.

Estão encerrados nossos trabalhos.