



FL. Nº  
Anexo – notas taquigráficas  
Proc. nº  
CMSP – NOME DA CPI  
Nome - RF

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE**

**PRESIDENTE: ANDREA MATARAZZO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA - PLANO DIRETOR

LOCAL: FACULDADE SUMARÉ-RUA CAPOTE VALENTE. Nº11,21.

DATA: 07/12/2013

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Grafia(s) não confirmada(s)
- Orador não identificado
- Intervenção simultânea ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Boa tarde a todos. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 35ª audiência pública do PL 688/13 que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico.

Estão presentes os Srs.: Tomás Cortez Wissenbach, do Deinfo, que fará uma apresentação do Plano Diretor, em 15 minutos; e Angelo Filardo Júnior, Subprefeito, que falará em seguida.

As inscrições estão abertas. Quem desejar se pronunciar, terá três minutos e já pode se inscrever.

Antes de passar a palavra ao Sr. Wissenbach, gostaria de dizer que o Plano Diretor entregue pela Prefeitura está sendo submetido a 45 audiências da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e do Meio Ambiente. São 31 audiências locais, em cada uma das Subprefeituras; dez são temáticas, com temas específicos, como mobilidade, meio ambiente, habitação e outros temas; e quatro grandes audiências de macroregiões: Norte, Sul, Leste e Oeste. Aliás, região Oeste aconteceu na semana passada.

Isso tem exigido que façamos as audiências públicas em horários desconfortáveis como esse, por exemplo, sábado à tarde. Mas, devo dizer que já fizemos em feriados, domingos e houve outras tantas praticamente todas as noites.

Apesar da exigência, é muito interessante, pois, a meu ver, é fundamental que se ouça a sociedade. Quem sabe, efetivamente, os problemas e as prioridades de um lugar é quem mora e quem trabalha naquele lugar. Fazer o Plano Diretor através de mapas e do *power point* é maravilhoso. Vemos que o próprio Plano Diretor mostra um pouco disso. A meu ver, na minha opinião, esse Plano Diretor dá a sensação que estamos em *Patópolis*. A Cidade toda bonita, organizada, e ficam planejando para o futuro.

Quando se fala em adensamento para corredores, está tudo melado. Quando se

fala em eixos de mobilidade – para usar o jargão que gostam de usar, aliás, o Plano Diretor está numa linguagem muito complexa para as pessoas que não são do ramo compreenderem – é como se olhássemos esses corredores de ônibus e eles estivessem vazios, precisando de mais gente, como se não passassem ônibus neles, e também os ônibus que, eventualmente, passassem, estivessem vazios. Por isso, vamos adensar.

Então, você prevê lá um eixo em torno da estação de metrô, em 400 metros de raio da estação de metrô e, automaticamente, um Coeficiente 4, então adensar.

Alguém já foi nas estações de metrô para ver como elas estão? Quer dizer, vamos adensar, tudo bem, mas que isso não pode ser feito indiscriminadamente como está sendo feito. Coeficiente 4 da forma como foi feito, para mim, traz o mesmo efeito de uma grande operação urbana na Cidade sem os benefícios dessa operação. Vejam: está se dando a outorga de graça, ao usar esse Coeficiente 4.

A meu ver, pessoalmente, isso não pára em pé, ou seja, não vai ficar assim.

E há uma série de outras coisas, por exemplo, as ZEIS, importantíssimas e fundamentais, para a Habitação de Interesse Social. Quando nós olhamos que este ano a Prefeitura conseguiu executar 15% só dos recursos todos para urbanização de favela, e precisa de 5% das ZEIS até agora utilizados, quer dizer: ficam congelando áreas da Cidade – para nada.

Acho que mais do que ficar criando novas ZEIS, é necessário legalizaras grandes ZEIS que já existem, por exemplo, ao se dirigir à zona Sul de São Paulo, basta ir para o Grajaú, onde moram 700 mil pessoas numa área que é chamada de áreas de mananciais, totalmente irregular. Porque não regularizam?

Quer dizer, área de manancial foi há 40 anos atrás. Hoje, não vamos mudar as pessoas de lá e, no entanto, enquanto aquilo se mantém irregular, toda a zona Sul é regular, são dois milhões de pessoas que, todo dia, são obrigadas a pegar o ônibus, andar duas horas e meia, chegar no seu local de trabalho. E, depois, outras duas horas e meia para voltar. Que

horas essas pessoas ficam com suas famílias? Não ficam.

Então os filhos vão crescendo soltos. Sabemos que mesmo dando educação, puxando orelhas e matriculando-os em escola boa, criança já dá problema, imaginem sem serem acompanhadas pelos pais.

E, daí, quem fica cinco horas na condução, vêm outra pergunta: que horas essas pessoas dormem? Tenho convicção de que mais de 50% da população de São Paulo dorme menos de cinco horas na cama. Dormem o resto no trajeto para o trabalho. É absolutamente desumano e quando ouvimos falar, quando ouvimos as comparações de São Paulo com Nova York – que as pessoas adoram fazer, dizem “A São Paulo que amamos, é contemporânea, moderna” – parece piada, pois ao comparar só pode ser aquele pedaço do quadrilátero Faria Lima, Paulista, Nove de Julho e Rebouças.

O resto é muito mais comparável às cidades africanas. A Nairobi, por exemplo, que se formos ver, têm as mesmas prioridades de São Paulo. Ela tem os mesmos problemas.

E é uma realidade. São Paulo é paupérrima. Quando vamos ao jardim Peri do Alto, na zona Norte - a dois mil metros do jornal *O Estado de S.Paulo* – nem na periferia de Salvador não se encontra áreas tão pobres como vemos ali.

Ou ainda quando se vai para a zona Leste. Cidade Tiradentes, por exemplo, onde o horário de pico da condução é 3h30 da manhã. São de duas a três horas – de trajeto - para se chegar no centro, fora o tempo em que as pessoas ficam no ponto, aguardando um ônibus com lugar para poder se sentar.

Ao olhar o zoneamento de Cidade Tiradentes, vemos que ele permite exploração agropecuária e exploração mineral. Portanto, tudo que está lá, está irregular. E, nessas regiões irregulares – caso da zona Sul, grande parte da zona Leste, pedaço da zona Norte, como a Vila Brasilândia – não se tem atividade econômica. Afinal, ninguém vai abrir um grande magazine num lugar que é manancial ou que até hoje é considerado loteamento clandestino.

Então, não levando para lá atividade econômica, as pessoas têm de se deslocar

para o centro. Seria muito mais lógico se regularizar, com velocidade, as regiões da Cidade, e levar ou criar novas centralidades perto de onde as pessoas já moram. E, assim, não obrigar as pessoas a se mudarem para ter acesso à infraestrutura ou a tantas coisas que existem no Centro.

E quando citamos tudo isso, não é mobilidade. Claro, a mobilidade pode ser ótima, mas não quero ter de pegar um ônibus – mesmo rápido – e andar 60 quilômetros para ir trabalhar. Prefiro meu trabalho perto de casa. Quero ter lazer perto de casa, porque tudo bem: mobilidade é ótima, só que se você mora em Itaquera, não vai conseguir ir a um teatro, no centro. Pois, na volta, depois da meia noite, não têm ônibus, nem metrô.

Acho que temos de sair da cidade do *power point* que é um pouco o hábito de que o Poder Público tem, de fazer tudo bonitinho. Tudo pode no *power point*. Qualquer coisa que se ponha no computador, ele aceita.

---

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Exatamente, a senhora está falando algo certinho. Discutiu-se, discutiu-se e não se conclui. Ele continuou o mesmo Plano Diretor.

Não era. Era o *power point* da Marta, que não conseguimos regulamentar.

Então o fundamental é procurar buscar a cidade real e ouvindo as pessoas das diversas regiões da Cidade, sabemos que os problemas são muito diferentes.

São Paulo tem um bairrismo muito interessante. Quem mora em São Miguel Paulista, por exemplo, quer continuar em São Miguel Paulista. As pessoas gostam do lugar. Na Móoca é igual. Na Lapa, são os lapeanos. Enfim, todos os bairros têm de estarem bons. O Plano Diretor não pode se concentrar só no centro expandido. Tem de pensar na Cidade como um todo, mas numa cidade real e no bem estar das pessoas: tanto nos que desejam mudar para cá, como os que não querem.

Quando falamos em adensar o centro, com Habitação de Interesse Social, é fantástico. Mas é completamente incoerente com a absurda Lei do IPTU que foi votada agora.

Com o IPTU que está aqui, ao contrário, quem está morando aqui é obrigado a se deslocar; muita gente vai ter de mudar daqui. Temos de pensar a Cidade como algo imenso, de 11 milhões de habitantes, muito diversa, com muitos lugares interessantes, só que faltando infraestrutura e novas centralidades.

Essa é minha opinião. Os Vereadores devem estar chegando, lembrando que o Vereador Nabil Bonduki é o Vereador Relator do processo. E, temos a sorte de tê-lo na Câmara e na Relatoria da Comissão, pois ele é urbanista, é competente, sabe das coisas. Também tem pontos de vista que conflitam com o atual Plano Diretor e, assim, outros Vereadores, como Paulo Frange, José Police Neto, Dalton Silvano, todos da Comissão.

Acho que juntando a opinião das pessoas, mais a opinião dos Parlamentares, acredito que, se não chegarmos no Plano Diretor ideal, pelo menos, estaremos próximos ao que as pessoas querem.

É fundamental às entidades e associações de bairro participarem e pressionarem. Quem muda lei é a sociedade. É a pressão da sociedade. Por isso, é muito importante a participação. Temos os sites para que possam participar. Tem o site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Quer dizer, as pessoas podem acessar e escrever ali.

Devo dizer que a Secretaria não é impermeável às mudanças. Obviamente, ela também aceita mudanças.

O fundamental é isso: buscarmos opinião de todos, críticas de todos e, assim, conseguirmos, até meados do ano que vem, pelo menos, votar o Plano Diretor. Não vamos fazer na correria, mas num ritmo interessante para a Cidade.

Por favor, Tomás, quinze minutos é bom?

As inscrições estão abertas, podem fazer. Elas terminam quando o Tomás terminar a apresentação dele.

**O SR. TOMÁS** – Boa tarde Sr. Vereador, Sr. Subprefeito e a todos os presentes. É um prazer estar aqui com vocês, neste sábado, de muito calor. Mas, saibam, é importante

encontrar por toda a Cidade pessoas dispostas a fazer o debate do Plano Diretor, a melhorá-lo e aprimorá-lo.

O que consideramos fundamental é que esse plano seja considerado um plano da Cidade e não um plano do governo A, ou B, ou do Relator Vereador A ou B. Que seja um plano, à medida em que todos se sintam parte desse plano, possamos fazer com que a sociedade pressione para que, até o final, até o último dia da votação, estejam próximos das discussões e decisões que forem sendo tomadas.

É importante porque o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano da Cidade. Não é da política de um governo, mas da política de vários governos. O Plano Diretor é um plano que teve endereçar e encaminhar os assuntos que não se resolvem em apenas um governo.

É por isso e também pela importância do fato dele ser decisivo para o futuro da Cidade que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano promoveu, ao longo desse ano, um amplo processo de discussão. Gostaria de falar rapidamente como foi esse processo.

Foram várias rodadas de discussão com a sociedade. A primeira rodada, fundamental, foi uma avaliação do Plano Diretor vigente, votado em 2002. Isso foi importante em termos de amadurecimento da sociedade paulistana. Não estamos inventando algo a partir do zero, não estamos rasgando nada e nem reiventando a roda.

A ideia desse Plano Diretor foi partir de uma avaliação e também dar continuidade aos aspectos fundamentais para o planejamento da Cidade. Não rasgar o que foi feito anteriormente, e, sim, dar continuidade, mas avaliando o que deu certo; o que deu errado; o que era uma boa ideia - tanto nos planos quanto concretamente -; o que parecia uma boa ideia, mas, na verdade, era má ideia.

Essas avaliações foram feitas em várias rodadas temáticas. Fizemos reuniões com os diversos segmentos: habitação, empresarial, movimentos da sociedade civil. Esses encontros permitiram que iniciássemos esse processo, então, partindo de como a sociedade lia

e avaliava esse plano de 2002, o plano vigente.

A etapa seguinte foi a etapa de oficinas participativas para formulação de propostas, foi um momento importante também para gerar uma dinâmica diferente nessas oficinas, dando oportunidade para que as pessoas se conhecessem, gerando uma dinâmica diferente. Para que também reconhecessem demandas comuns e ainda seus conflitos.

O Plano diretor traz uma série de conflitos. Tentamos buscar o consenso, o ponto comum, mas, a partir de conflitos que terão de ser equacionados e solucionados.

A terceira rodada abrangeu a sistematização das propostas; gerou um banco de dados com tudo que recebemos de contribuição da sociedade civil; criamos uma minuta participativa que ficou no site da Gestão Urbana durante um tempo - e fizemos, inclusive, devolutivas – para que essa minuta demonstrasse o texto da lei.

Essa minuta, muitas vezes, com texto não tão simplificado para não dar margem a ambiguidades. Ele tinha de ser exposto pensando na aplicação da lei, ou seja, como a máquina pública vai ter elementos objetivos e concretos para fazer essa aplicação. Então tem de ser trabalhado com muito cuidado. Essa minuta gerou, então, a versão do PL 688/13 que, agora, está em discussão na Câmara.

Aliás, consideramos muito saudável essa posição da Câmara de ampliar ainda mais e, assim, trazer mais uma rodada de participação. Todos acreditamos que o Plano Diretor traz aspectos muito conflituosos e muito difíceis, que só podem ser resolvidos e aprimorados quando discutidos de uma forma ampla e com participação de toda a sociedade.

Procurarei apresentar bem rapidamente, não todos os conteúdos do plano, pois, evidentemente, é um plano extenso que tem uma série de conteúdos, alguns mais complexos. Darei uma passada geral do Plano Diretor.

Qual é a estrutura do Plano Diretor? Primeiro, ele está organizado em cinco títulos, cinco capítulos. O primeiro título traz os princípios e objetivos do plano, quer dizer, quais são os princípios e onde se quer chegar. O que está colocado, fundamentalmente, nesse plano é a



questão da função social da Cidade e da propriedade; o compromisso com a igualdade; com a remissão das desigualdades sociais da Cidade; e o compromisso com a equidade social. São os nortes que devem guiar a estrutura e todas as relações que compõem o Plano Diretor.

Dentro desses objetivos, o fundamental, quer dizer, foi buscar um Plano Diretor que não fosse apenas uma carta ou uma lista de princípios, mas que procurasse sua viabilidade. Aliás, uma das avaliações feitas no Plano Diretor de 2002 é que muito daquele plano não foi implantado. Então houve essa preocupação de como tornar a Cidade mais igual e mais justa, exatamente pela otimização das infraestruturas existentes e das planejadas.

Se o Governo vai gastar, agora, R\$ 5 bilhões para fazer os 150 quilômetros de corredores, e o Governo Estado mais R\$ 20 bilhões para ampliar a rede de Metrô, esse investimento todo tem de ser amplamente compartilhado e utilizado por toda a sociedade, daí, a proposta de acomodar o crescimento da Cidade ao longo desses eixos e ao longo da infraestrutura.

O segundo aspecto, o segundo título, trata da ordenação territorial. É o título no qual se tem o maior número de conflitos. Trata da ordenação territorial, das regras do jogo da construção e da produção da Cidade, onde se pode adensar ou não, onde pode ou não ser Habitação de Interesse Social.

É nessa discussão que a proposta do plano é extremamente conflituosa. E é essa busca de acomodar e de encaminhar alguns dos principais conflitos que procuramos estruturar a Cidade.

Um conflito importante que está muito forte, hoje, na Subprefeitura de Pinheiros. É de como se vai acomodar um *déficit* habitacional. Segundo o último relatório do IPEA, no Plano Municipal de Habitação de 2008 – dados de 2008 para 2009 – tínhamos um *déficit* habitacional de 330 mil família, ou seja, 330 mil novos domicílios que precisávamos acomodar na Cidade.

O estudo do Ipea já apontou para um número mais expressivo. Usamos os dados do censo da PNAD – Pesquisa Nacional de Amostra em Domicílios e esse *déficit* chegou 411

mil famílias. Onde vamos acomodar essas pessoas? Vamos levá-las para mais longe?

A metrópole, hoje, possui 8 mil km<sup>2</sup> e vai continuar crescendo extensivamente, entrando nas áreas de proteção ambiental e levando as pessoas para lugares cada vez mais longe? É essa a opção que vamos escolher ou vamos procurar otimizar todo esse investimento público que está sendo feito na rede de transporte, na rede de mobilidade e vai procurar fazer algo que a Cidade, teoricamente, nunca fez: crescer para dentro.

Crescer para dentro significa nem as emissões de gases de efeito estufa, ou seja, o grande desafio da sustentabilidade está nesse ponto, ou seja, de aproximar as pessoas das oportunidades, etc e tal; e vai permitir também aproximar as pessoas desse deslocamento casa – trabalho, como o Vereador lembrou bem. Hoje é um deslocamento muito extenso e que toma horas preciosas da vida de boa parte da população.

A primeira estratégia da Cidade diz respeito às macroáreas. Quando urbanizamos a Cidade segundo grandes áreas, estabelecendo objetivos para cada uma delas.

- Apresentação de vídeo.

**O SR. TOMÁS** - Temos a macroárea de proporção e recuperação ambiental, é essa área verde. Apesar disso, é uma área extremamente heterogênea.

Então reconhecendo essa macroárea, vejamos: está dividida em três grandes macrozonas, a de proteção integral que são as áreas que têm de ser protegidas na sua biodiversidade e na sua vegetação nativa; a de contenção, onde não queremos que a Cidade cresça mais, até para proteger essas outras macroáreas; e a de recuperação, onde queremos reconhecer a Cidade existente, mas, por outro lado, garantir que os investimentos a serem feitos lá só o sejam para regularizar a situação de quem vive lá e atender déficit habitacional para pessoas de lá e não para os que venham de outras áreas e que vão ocupar nas áreas de mananciais.

Em seguida, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. Temos aí três tipos de áreas: as de redução de vulnerabilidade urbana; as periféricas, que precisam de

investimentos massivos em equipamentos urbanos, em regularização fundiária e em urbanização de favelas; e a macroárea metropolitana, que é o arco em torno das marginais, a Marginal do Tietê, a Jacu-Pessego que é a macroárea onde pretendemos aumentar a intensidade das atividades, sejam de moradia, sejam de atividades econômicas.

Isso não significa, necessariamente, verticalizar essas áreas, pois sabemos que o padrão de crescimento da Cidade, muitas vezes, se verticaliza, mas com apartamentos grandes, muita área de garagem e, necessariamente, não se está beneficiando essas áreas.

Pretendemos, não necessariamente verticalizar, mas garantir novos polos de emprego, descentralizados, novas atividades econômicas, parques tecnológicos etc., para impulsionar essa transição produtiva que a cidade de São Paulo está sofrendo e que pretendemos intensificar ainda mais.

Então esse é o mapa que mostra essas macroáreas e, finalmente, a macroárea laranja, que boa parte, aqui, é da Subprefeitura de Pinheiros, que é exatamente a macroárea de qualificação da urbanização consolidada.

E qual é objetivo estabelecido pelo Plano Diretor para toda essa área, em laranja? Está lá no Artigo 19, no Inciso II: “o controle dos processos de adensamento construtivo nos bairros e nos sistemas viários locais”.

Qual é a proposta do Plano Diretor? Exatamente direcionar o crescimento da Cidade, mas, primeiro, não para fora, não para cada vez mais longe. É direcionar exatamente para essa área vermelha escura para, ao mesmo tempo, garantir que o miolo dos bairros possam ter um processo de diminuição da intensidade das atividades imobiliárias, de construção civil etc. Essa é a visão de Cidade que está colocada no Plano Diretor.

E, para complementar essa visão tem, exatamente, a questão do adensamento ao longo dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana. O que são esses eixos? São as áreas onde há polos da estação de trem e metrô; são áreas que percorrem os corredores de ônibus existentes e futuros.

E qual é a proposta do Plano Diretor? Falei dos conflitos. Temos o plano, que é iminentemente um instrumento para encaminhar esses conflitos.

Há bairros extremamente saturados, por um lado, com atividades imobiliárias em construções não para ser suportadas em uma via local, numa rua local, mas, por outro lado, há um *déficit* habitacional enorme – são 410 mil famílias -; e há 10% da população desempregada. Precisamos pensar num crescimento econômico que absorva esse contingente, aliás, vale lembrar que, no começo da década era o dobro – 22% - mas ainda temos de trabalhar para que esses 10% encontrem emprego, portanto, temos de estimular o desenvolvimento econômico, ao mesmo tempo que temos de garantir a qualidade dos bairros.

Então a proposta do plano é, em síntese, rebaixar os coeficientes de aproveitamento – os índices de aproveitamento – do solo no miolo dos bairros, e direcionar o crescimento da Cidade ao longo dos corredores, de forma que a própria Cidade possa se apropriar mais, que o cidadão possa se apropriar mais, de todo o investimento público que, hoje, é prioridade, tanto no Governo Municipal, quanto no Estadual. Ou seja, se apropriar de todo esse investimento público que está sendo feito para ampliar a rede de mobilidade da cidade de São Paulo.

Esse crescimento ao longo dos eixos busca exatamente isso. As áreas cinzas são as áreas que a gente quer manter cada vez mais tranquilas e melhorar a qualidade desses bairros. Em compensação, as áreas que já receberam e que vão receber grande investimento público são as áreas que a gente está propondo índices maiores de aproveitamento do solo – embora bastante menores do que a de outras grandes metrópoles do mundo, em que o coeficiente de aproveitamento é muito maior do que quatro; mas a gente busca ampliar o aproveitamento do uso do solo nessas áreas.

Aí vocês podem ver a rede existente e a rede futura. Vocês podem ver: os pontilhados laranjas são as novas linhas de metrô. E a ideia é exatamente respeitar as características de alguns lugares, respeitar as zonas exclusivamente residenciais, propor esse maior número de pessoas morando próximos dos bairros e dos eixos de transporte.

Depois temos a parte das ações e investimentos prioritários, que estão organizados nos principais sistemas urbanas. É um capítulo que prevê uma série de planos que vêm detalhar, especificar melhor a ação do Poder Público ao longo de vários governos. Como exemplo, temos o Plano Municipal de Trânsito e Transporte, que está sendo conduzido pela Secretaria Municipal de Transportes, mas sendo feito juntamente com o Conselho da Cidade. Então é um processo amplamente participativo que vai ajudar a detalhar o que vai acontecer em cada um dos sistemas.

Aqui tem uma série de ações prioritárias que estão sendo definidas para toda a Cidade, e que serão mais bem detalhadas no Plano Municipal de Habitação, no Plano Municipal de Transporte, no Plano Municipal de Remoção nas Áreas de Risco, no Plano de Municipal de Urbanização Urbana, todas essas complementações que o Plano Diretor prevê. Esperamos, ao longo deste ano e do próximo, estruturar ações de estado – não ações de governo, que começam e terminam, mas ações que a gente vai poder cobrar e pensar numa continuidade ao longo do tempo, extremamente para chegar ao objetivo comum que todos queremos.

O último capítulo diz respeito à gestão democrática da Cidade. Talvez seja o capítulo que vai garantir que boas ideias do Plano se tornem realidade. E nesse sentido propomos uma inovação importante: a relação entre o Plano Diretor e os instrumentos de planejamento orçamentário. O Plano Diretor precisa se traduzir efetivamente nos PPAs, nos programas de metas, nas emendas orçamentárias anuais, porque senão se faz um plano maravilhoso que não se traduz em investimento concreto.

É preciso reforçar as instâncias de participação popular. O Conselho Municipal de Política Urbana está indo para uma composição paritária, com representantes eleitos na Conferência Municipal da Cidade. Então estamos ampliando a participação dentro desse conselho, pois é fundamental para definir a política de desenvolvimento da Cidade e acompanhar a execução do Plano Diretor.

Em relação aos instrumentos de participação social, tem a questão da iniciativa popular de planos, programas e projetos urbanos, que também é uma novidade desse Plano Diretor. É a possibilidade de os cidadãos se organizarem para fazer uma proposta popular de plano ou projeto de desenvolvimento urbano. A ideia é promover maior permeabilidade do Poder Público em relação à população.

Finalmente, um aspecto importantíssimo para acompanhar, monitorar e avaliar é o

sistema municipal de informações e os instrumentos de monitoramento e avaliação.

Outra novidade do Plano é exatamente o fato de ele prever a obrigatoriedade de o Poder Público definir de forma participativa o conjunto de indicadores e de informações que vão servir para que a sociedade e o próprio Poder Público avaliem esse plano. Vamos poder monitorar anualmente – existe uma obrigatoriedade de publicação anual. Vamos ter disponíveis uma série de indicadores que vai mostrar se a ideia, o conceito ou a proposta está ou não atingindo o seu objetivo.

Uma dificuldade grande que nos sentimos naquela primeira fase de avaliação do Plano Diretor foi exatamente a ausência dessa avaliação e monitoramento sistemático. Para trabalhar o plano é preciso correr atrás de indicadores, de execução do plano, etc. e tal.

Já estamos atuando no sentido dessa transparência, que é um conceito muito caro à gestão Haddad. Ela já está acontecendo. A plataforma *gestão urbana* está com todas as informações, todos os dados das agências públicas, das oficinas, de todo o processo participativa. Em [www.gestãourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://www.gestãourbana.prefeitura.sp.gov.br), colocamos todos os mapas e todas as propostas do Plano Diretor num formato aberto. Então vocês podem baixar os arquivos abertos. Eles estão num formato para utilização em *softwares* específicos, mas também em formato kml, que é aquele formato que pode ser aberto diretamente no Google Maps. É possível ver com detalhes o que está sendo proposto, como aquilo impacta a minha quadra, o meu bairro. Então é um convite para que vocês acessem a página, baixem os mapas, façam os exercícios e os cruzamentos.

Em linhas gerais é isso. Evidentemente, o Plano Diretor tem muitos outros pontos. É uma proposta que tem muito claro não apenas um projeto de cidade, anunciado nos princípios e objetivos, mas tem também muito claro uma estratégia para chegarmos lá. Refiro-me à estratégia de direcionar o crescimento urbano para as áreas dos corredores, de direcionar os investimentos públicos para as periferias da Cidade e melhorar a distribuição dos empregos na Cidade ao longo de diversos polos na (Ininteligível) de estruturação metropolitana. É um plano que propõe uma implantação imediata, e, nesse sentido, deixa muito claro que não pretende ser um plano de princípios e desejos, mas um plano que fato promova uma transformação da Cidade. E sabemos que a Cidade, como está hoje, não tem agradado, não tem sido a cidade na qual o paulistano gostaria de viver. Então a proposta do Plano Diretor é transformar essa cidade em uma cidade melhor para todos nós.

Obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Convido os nobres Vereador Police Neto e Nabil Bonduki. Sejam bem-vindos.

Tem a palavra a Sra. Lilian Zamboni.

**A SRA. LILIAN ZAMBONI** – Boa tarde. Sou moradora de Pinheiros. Em outra reunião que eu fui, falou-se muito sobre essa questão da verticalização. Enfim, não falei da outra vez, mas queria falar justamente sobre esse assunto porque, para nós, isso ainda não está muito claro, como vocês vão fazer essa questão do adensamento e conciliar isso com essa questão da verticalização em Pinheiros.

Acho que isso, para todo mundo, é um grande problema. Você vê isso como uma grande reclamação que vem interferindo muito. Não sei como a verticalização pode ser feita em interferir muito nas características do bairro. Acho que isso não está claro e o que tem sido feito não funciona.

Na minha rua foi destruída uma escola e comércios para construir um prédio com 4.500 metros de área e apartamentos de 300 a 500 metros quadrados, o que eu acho que não é bem a ideia do Plano Diretor, nem a ideia da região.

Então, eu não sei em que momento isso passou por alguém, em que momento alguém olhou esse projeto e achou que isso seria válido. Acho que ficar em uma luta contra as construtoras, não funciona obviamente, porque eu sei que elas financiam muitas das campanhas políticas. Mas acho que colocar limites para esse tipo de coisa, talvez funcione. Então, obviamente, o limite das vagas de garagem já é uma coisa muito interessante. Tem de ver qual será o limite, porque quatro vagas eu acho um absurdo. E também acho que devem se colocar limites como esse. Então, se vão construir apartamentos, então qual será o limite do tamanho do apartamento, qual será o limite do tamanho do terreno, qual será a altura, e mesmo o limite do preço, porque quem vocês querem que more lá?

Acho que outra questão é a questão dos muros. Pinheiros não é um bairro com muros, é feito para as pessoas circularem. Se você começa a colocar grandes prédios com

muros, as pessoas não vão mais andar. Então, acho que tudo isso tem de ser considerado e tem de ser considerado também o que será destruído para que esses prédios sejam construídos. Eu não sei o quanto isso está contemplado, mas acho que, enfim, é uma necessidade do bairro. (Aplausos)

**O SR. PRESIDENTE (Andrea Matarazzo)** – Passo a presidência dos trabalhos ao nobre Vereador Nabil Bonduki.

- Assume a presidência o Sr. Nabil Bonduki.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Tem a palavra a Sra. Lucila.

**A SRA. LUCILA** – Boa tarde a todos.

Gostaria de lembrar o que está no Plano Diretor hoje.

Essa é a grande macroárea urbana, que é a parte cinza e temos estabelecidos, no Plano Diretor, três regiões: a zona mista, que é toda essa parte cinza; a zona de preservação industrial, que é a parte púrpura; e as zonas estritamente residenciais, que é a parte amarela.

Então, esse mapa faz parte do Plano Diretor atual e nós gostaríamos que ele se mantivesse. A zona de preservação industrial mudou de nome e agora não estou me lembrando qual o nome, zona de desenvolvimento econômico. Mas é importante que ela se mantenha porque toda essa zona mista, que é o resto da Cidade de São Paulo, desapareceu e virou outras coisas que não estão, em nossa opinião, claramente definidas, principalmente em relação aos seus limites.

Esse é o mapa do Plano Diretor atual das Operações Urbanas. Então, o Plano Diretor atual estabeleceu que o limite 4 para Operação Urbana é quatro vezes a área do terreno, e estabeleceu, também, que cada Operação Urbana é feita por lei. Temos, já com leis aprovadas, a Operação Urbana Faria Lima, Água Espriada, Água Branca, Centro e Jacu.

Então, todo esse resto do amarelo e amarronzado, em que pese tenham sido previstos como Operações Urbanas, eles não ocorreram ainda, porque não existem leis.

Temos, então, essas quatro macroáreas do Plano Diretor atual, que foram um



grande avanço no Plano Diretor: especificou claramente o que cada região da Cidade e qual objetivo dela.

Na realidade, em minha opinião, esse mapa deveria ter uma evolução. Ao contrário dessa evolução do detalhamento, ele ficou de uma forma simplificada e temerária, porque essa área marrom mais escura, virou a área de consolidação metropolitana, onde já, nessa proposta, pode se construir quatro vezes a área do terreno sem qualquer projeto.

A área alaranjada é a área em consolidação, onde pode se construir duas vezes a área do terreno. Mas não se fala como é que esses dois serão, como vão ocorrer, quais são os seus limites, se haverá planos, projetos de bairro, nada disso. E a parte mais periférica, também, pode se construir duas vezes a área do terreno.

E a grande novidade serão esses eixos de estruturação e transformação urbana, onde pode se construir quatro vezes a área do terreno. Uma parte desses eixos já pode ser feito imediatamente e a outra parte pode ser feita quando o início da obra for determinado e a sua licença concedida, sem que a obra do Metrô, em si, seja feita. Então, quer dizer, você dá sobre uma nova linha do Metrô, dá o início dessa obra, verticaliza-se no seu entorno, mas não quer dizer que nos próximos dez, quinze anos aquele eixo seja realmente executado. Então, é possível construir antes e executar o eixo de transporte depois.

Somando tudo isso, em relação a esses eixos que pode construir quatro vezes a área do terreno, nós teremos 404 milhões de metros quadrados de adicionais a construir, sem qualquer trava, sem qualquer limite, sem obedecer a diferença que cada eixo tem em relação à Cidade e ignorando, também, os planos regionais já pré-estabelecidos.

Esse é o mapa de nosso zoneamento, do plano de desenvolvimento urbano da Subprefeitura de Pinheiros. Com exceção dessas áreas cinzas mais escuras, ali é possível construir duas vezes e meia a área do terreno. Nesse perímetro vermelho, temos as operações urbanas Faria Lima e Água Espreada, onde pode construir quatro vezes a área do terreno.

O resto do território e toda parte amarela, que só pode construir uma vez a párea

do terreno, e nesse cinza, que vai do cinza mais claro ao cinza médio, de uma a duas vezes a área do terreno.

Então, se nós colocarmos os eixos novos em nossa Subprefeitura, vamos ver que até construir quatro vezes a área do terreno, da Avenida Faria Lima, é muito grande. E a influencia dessa excessiva construção nos bairros é enorme e todo mundo aqui sabe que não está sobrando infraestrutura na Subprefeitura de Pinheiros: nem viária, nem de transporte, nem de água, fornecimento de energia elétrica. Toda hora temos quedas no fornecimento de energia e também a questão do esgoto.

Então, não está sobrando nada. Agora, o que está sendo previsto é o aumento brutal de coeficiente de aproveitamento, sem trava, sem limite. Parece-me que esse é um total contrassenso que tem de ser revisto.

Em relação ao que nós tanto almejamos, eu participei de inúmeras reuniões, de movimentos que surgiram espontaneamente em Pinheiros, na Vila Madalena, que é para a elaboração dos planos de bairro. E, na realidade, esse Plano Diretor retira a prerrogativas que hoje existem na Lei 13.430, sobre o controle social, sobre a participação social.

Eu faço parte do Conselho Municipal de Política Urbana, fui eleita por três vezes representando essa região e, no Conselho, um de nossos poderes, digamos assim, foi retirado. Hoje, seria obrigatório que o Conselho emitisse um parecer sobre a alteração do Plano Diretor antes dele ser mandado para a Câmara Municipal e isso não foi feito. E essa prerrogativa foi retirada no PL 688.

Também foi retirada a prerrogativa do Plano de Bairro ser feito por lei. Ali está dito que o Plano de Bairros era feito por decreto. Todo mundo aqui sabe que decreto não altera o zoneamento. Quem altera o zoneamento são os Vereadores, na Câmara Municipal, através de lei. E de que nos adianta ter um Plano de Bairro se não pudermos controlar o uso e ocupação do solo de nosso bairro? Então, isso é fundamental. Não há Plano de Bairro sem alteração e controle de zoneamento, e isso tem de ser feito por lei.

Por enquanto, é só.

Obrigada. (Aplausos)

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado. Tem a palavra a Sra. Márcia.

**A SRA. MÁRCIA** – Eu sou Márcia. Moro aqui no bairro e sou Fisioterapeuta.

Tenho ouvido que uma cidade boa é uma cidade com calçadas boas. E eu sempre peço para os meus clientes que andem. Meus pais faleceram com noventa e poucos anos e sempre andara, nunca fizeram academia.

Então, a minha reivindicação é assim: primeiro, que a Prefeitura assuma a concessão das calçadas. Faça calçadas planas, uniformes, permeáveis à água e duráveis. E isso porque moro em um bairro bom, sou privilegiada e moro em um bairro muito bom.

Como estou com problema em meu tornozelo, devido a uma queda, não estou mais podendo andar. Vou ao meu trabalho de carro porque não tem ônibus. O meu trabalho é tão perto de casa, que não tem ônibus. Então, esse é um pedido. Soube que têm dois Vereadores já trabalhando em um projeto de lei para fazer calçada. A gente já paga muito imposto, então que seja retirado desse imposto que nós já pagamos o custo de nossas calçadas. Isso é uma coisa.

Em Seattle, passei um mês lá e só calçadas planas e a Cidade é toda organizada, e o povo faz referendo para modificar a parte urbana de tudo. E ali é muito bom.

Outra coisa que gostaria de falar, eu gostaria que o Plano Diretor tivesse lugar para construir e revitalizar parques infantis para as crianças, como havia nas décadas de 50, 60, 70 e até 80. Havia a chamada EMEI. As crianças chegavam às sete e saíam às cinco da tarde. Eu mesma fui aluna e nós recebíamos orientação para a lição de casa, lanche, almoço, recreação, música, jardinagem, marcenaria, etc.

Se todas as crianças tivessem isso no próprio bairro, nós economizaríamos em segurança, primeira coisa, e todas as crianças teriam a oportunidade de ter um ensino básico elementar e, na universidade, não precisaria criar cota para pessoa que é negra, porque ela já

teria a mesma possibilidade de todos.

Outra coisa, eu acho que deveria haver uma reforma política e os políticos deveriam ser profissionais da própria área. Político não deveria ser uma profissão. Eu acho que nós, cidadãos, faríamos mais que... Se um urbanista aqui estivesse andando e trabalhando e não precisasse ficar só quatro anos no mandato, eu acho que seria melhor do que criar um cargo.

Obrigada. (Aplausos)

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado. Ser político não é uma profissão, evidentemente.

Tem a palavra o Sr. Tufik.

**O SR. TUFIK** – Boa tarde.

Se respeitarmos a cidadania, se dermos um espaço, em nossa vida, para ela, então a gente começa a fazer as coisas mais corretas.

A senhora está pedindo calçadas, no ano passado, a Teodoro Sampaio foi reformada, asfaltada e vão fazer de novo. Então, esse tipo de ação não é do Plano Diretor. Isso é apenas para tampar os buracos.

Então, não escutei nada de específico sobre Pinheiros. Nada. Quais são os planos? Não tem nada que mostre: “Vamos fazer isso, vamos fazer aquilo”.

No Largo do Batata, há um prédio e as outras casas estão caindo aos pedaços. Queremos que o cidadão tenha direito à informação no tempo certo.

Por exemplo, não há praça pública em Pinheiros. Vai se fazer uma? Tem de falar aonde? Como?

A Subprefeitura poderia, muito bem, fazer maquetes. Em vez de fazer discursos, deveria mostrar os espaços. Do contrário, você acaba inventando coisas.

Esse Plano tem 10 anos e não foi executado. De repente, vocês apresentam mais um plano para dez anos e se não acontecer, quem responde? Tem alguém que responde por

isso?

A gente quer ter o direito de ter a previsão onde queremos morar. Isso não é política, é cidadania. O cidadão tem de saber o que está acontecendo.

Em nossa região já a previsão de obras luxuosas. Então, o rio vai ficar limpo depois que vier o luxo para cá? A gente não merece ter o rio limpo antes?

Obrigado. (Aplausos)

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado, Sr. Tufik. Só lembrando que o Plano Diretor é um plano de longo prazo.

Tem a palavra a Sra. Adriana Rolim, da Subprefeitura de Pinheiros.

**A SRA. ADRIANA ROLIM** – Só pedi a palavra para me desculpar em nome do Ângelo. Ele teve de sair por causa da agenda do Prefeito.

Queria dar um informe que a Subprefeitura está promovendo, na semana que vem, no sábado de manhã, uma reunião para discutirmos plano de bairro. Estamos querendo capacitar as pessoas e dar espaço para discutirem o que elas entendem ser o plano de bairro e que metodologia podemos adotar para a elaboração dos planos e o que isso tem a ver com o Plano Diretor.

Então, é isso. Será na própria Subprefeitura, no próximo sábado, das nove às treze horas.

Obrigada. (Aplausos)

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigado, Adriana.

Tem a palavra a Sra. Cleide Antunes de Oliveira, moradora de Pinheiros.

**A SRA. CLEIDE ANTUNES DE OLIVEIRA** – Há mais de um ano e meio, é uma luta constante, porque a construtora que reformou praticamente todas as ruas de Pinheiros acabou com a minha casa, que era referência. Desestruturaram tudo, aí colocaram os peões para arrumar e fui roubada em valores altíssimos. Levaram o decodificador da NET.

Venho mesmo pedir ajuda. Têm uns repórteres que me procuram, anotam telefone

e ninguém ajuda. Essa situação é lamentável. Eu devo para meio mundo. Foram cortadas todas as condições financeiras. Tinha uma casa em que eu não conseguia nem tomar banho. Tinha de ir tomar banho no SESC.

Então, peço ajuda. Eles me tratam como se eu fosse indigente. Minha filha foi para os Estados Unidos. O meu filho caiu em depressão profunda. Apresentei atestados médicos. Não tenho advogados. Paguei dois advogados, que sumiram. Até fiz uma notificação para tirá-los.

Estou mesmo pedindo a ajuda de todos. Vou ter de mendigar?

Há cinco anos, sofri um sério acidente e fiquei 40 dias em coma. Estou pelo INSS, que foi negado, então não estou recebendo nada. Então, realmente, estou precisando de ajuda.

Agradeço muito a todos por me ouvirem.

Ah, já quiseram me pagar um aluguel de dez mil reais, mas não vou sair da casa, porque quero que meu filho volte a morar comigo. Ele tem 22 anos.

Só mais uma coisa, Nabil, vocês prestem atenção, tudo que estão fazendo, eles têm de reconstruir.

Então, é uma palhaçada, é o fim do mundo.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Obrigada, Cleide.

É uma situação que não é de Plano Diretor, mas é uma situação que tem de ser verificada. Esse problema de impacto da obra do metrô é uma questão séria.

O Plano Diretor não trata da gestão da Cidade e inclusive para ela está na Justiça, não é uma questão de impacto e não de regulamentação de uso e ocupação do solo, mas é uma questão importante.

**A SRA. CLEIDE** – Nenhum advogado entrou na Justiça. Os advogados me enrolaram.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Nós vamos verificar junto com outros

Vereadores e como podemos dar o apoio do ponto de vista jurídico para a senhora poder enfrentar a construtora, que obviamente tem muito mais poder de argumentação, de pagar advogados.

Próxima é Vivian.

**A SRA. VIVIAN** – Boa tarde a todos. Temos um imóvel na Praça das Guianas, 117, Jardim América. Aquele quadrilátero, bairro-centro, trânsito intenso o dia todo. São três imóveis residenciais entre a Honda Jacar Concessionária e a JRJ Tecidos. É justo três imóveis residenciais em todo o quadrilátero comercial?

Tem ponto de ônibus na frente. São três imóveis. Estão abandonados há mais de 12 ou 15 anos, sem locação, ninguém quer morar lá, as casas estão invadidas e você não pode alugar porque vai o fiscal e te multa.

A minha pergunta é a seguinte: compensa a Prefeitura manter três imóveis só residenciais? O zoneamento é residencial. É zona 1.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Zona 1 fica entre dois corredores, onde passa ônibus. Essa é uma discussão que vamos ter de debater de maneira mais geral, mas é uma questão de zoneamento.

**A SRA. VIVIAN** – Mas o Plano Diretor não poderia resolver isso?

Tem a Rua Canadá, a Avenida Brasil, a Nove de Julho. O que mais a gente precisa? As duas esquinas tanto da Nove de Julho quanto da Canadá são imóveis comerciais. Mas três casas de frente para a Praça das Guianas são residenciais. É o correto com o trânsito intenso?

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Sem entrar na discussão do mérito, mas só para entender a hierarquia das leis.

**A SRA. VIVIAN** – Estávamos presentes na reunião do Plano Diretor de 2006. Meu pai se manifestou e no momento não tivemos retorno até hoje. Então, faz sete anos que estamos aguardando uma mudança. Eu quero saber se este ano teremos uma resposta

positiva ou continuaremos residenciais.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Você terminou?

**A SRA. VIVIAN** – Posso ter terminado.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Se você terminou, eu só vou explicar.

Em 2006, houve um processo de revisão do Plano Diretor que não foi concluído. Nós retomamos neste ano o processo de discussão do Plano Diretor. Ele vai estabelecer diretrizes gerais para a Cidade como um todo. Está no projeto de lei que após um ano de aprovado o Plano Diretor, será encaminhado à Câmara um projeto de mudança de zoneamento.

Assunto pontual como esse, será tratado no zoneamento. Pode, eventualmente, haver uma diretriz no Plano Diretor a respeito desse assunto, mas o Plano Diretor não vai mudar zoneamento de rua por rua, quadra por quadra porque seria outro processo para discutir. Mas é importante que isso seja já identificado.

Quando fizermos o relatório do Plano Diretor, vamos indicar quais são os assuntos que podem ser aprovados no Plano Diretor – os que foram acolhidos e os que não foram, o porquê – e outros assuntos ficaram já indicados para no debate do zoneamento, que é o desdobramento do Plano Diretor, ele venha a ser tratado. É isso.

**A SRA. VIVIAN** – Vereador, só para entender. Todas essas reuniões são visando uma coisa ampla. Agora, detalhado não. Então, só daqui quantos anos? Vamos esperar mais quantos anos?

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Aprovado o Plano Diretor, imediatamente a Prefeitura, a Secretaria do Desenvolvimento Urbano e as Subprefeituras vão começar a debater as mudanças do zoneamento. É um processo imediato e está programado na hierarquia da legislação.

O projeto de lei diz que se aprovado o Plano Diretor em março, em março do ano que vem será encaminhado o projeto de mudança do zoneamento. Pode até ser que seja



antes. No máximo até março de 2015. Poderá ser antes. Depende um pouco do andamento dos trabalhos. O processo de discussão de mudança de zoneamento será feito logo em seguida da mudança do Plano Diretor.

Agora, o que está se discutindo são apenas os eixos que têm mudança de zoneamento, mas é mais estruturadora, não tão específica.

**A SRA. VIVIAN** – O senhor já conhece a história do imóvel.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Conheço bem. Já foi objeto em 2002, 2004 e agora volta. Como é um lugar que passa ônibus e etc, certamente terá uma discussão específica.

Em 2006, o processo não se concluiu. Se tivesse sido concluído, um ano depois teria sido...

---

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – A gente conhece a situação e realmente ela terá de ser tratada no momento oportuno. Mas o fato de vocês se manifestarem, já permite que isso possa aparecer como uma demanda que será, posteriormente, encaminhada ao debate específico.

Obrigado, Vivian. Próximo é...

**O SR. JOÃO PEDRO** - João Pedro, conselheiro eleito da Saúde, da Subprefeitura de Pinheiros.

Primeiro coisa, sou trabalhador e funcionário da Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Cadê as respostas das oficinas que fizemos? Perdemos tempo. Cadê?

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JOÃO PEDRO** – As perguntas estão lá. Mas vocês responderam?

**(NÃO IDENTIFICADO)** – Respondemos.

**O SR. JOÃO PEDRO** – O que foi votado...vai, fala ai.

**(NÃO IDENTIFICADO)** – Todas as rodadas participativas foram registradas. Todas as contribuições foram disponibilizadas no site. A gente fez um relatório simples de participação. Em todas as contribuições a gente consegue refletir o que foi incorporado tanto nas reuniões participativas como depois, no processo seguinte.

Evidentemente, há contribuições que foram incorporadas e outras não, seja porque contrariam os objetivos e princípios do Plano Diretor ou porque não são tema e matéria do Plano Diretor. Matéria em relacionada à manutenção da Cidade...

**O SR. JOÃO PEDRO** – É a casa dela.

Assim, vou verificar isso por inteiro. Se não, meu amigo, vocês vão arrumar um baita inimigo. Tá bom? Pode falar ao Sr. Fernando para pedir a demissão dele. Nós vamos botar ele para fora.

O José Police Neto participava da sala comigo.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JOÃO PEDRO** – Democraticamente, não foi? E não responderam por isso.

Segunda coisa, vocês estão pensando só em construtora, em grana. Então, é o seguinte, eu quero que toda a outorga onerosa fique na região. Não é só concreto. Não é barata que vai morar lá, são pessoas. Cadê hospital? Cadê creche? Cadê escola? Cadê a solução para alagamento, para enchente, para transporte, área verde? Onde está? Todo o dinheiro da outorga onerosa tem de ficar na região. Não é Nabil?

Vou falar mais. Fui atrás do dinheiro da Operação Urbana Faria Lima para construir habitação de interesse altamente social que desabrigaram o albergue feminino e puseram 60

mulheres na rua. A gente foi atrás disso e disseram que não tinham dinheiro e que o dinheiro não era para isso. Se for assim, rasga tudo, vira tudo comunista, acabou.

O último chute: revogar as duas leis, uma que está havendo a Subprefeitura de Pinheiros e outra com o Itaim. Tem de revogar isso agora, já.

Tem de ter uma zona 24h, pôr toda a imprensa 24h, cada distrito pode ter uma. Tudo o que é danceteria, baile *funk*, carnaval, fica tudo lá. A zona mista tem de ser preferencialmente residencial. Nada de misturar encrenca de drogadição com moradia. A gente quer comércio, mas não comércio de droga. Está bom?

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JOÃO PEDRO** – Instituir HAIS, habitação de alto interesse social, que é para os abrigos, albergues, para casas de tratamento de álcool e droga, para a população supervulnerável. Dinheiro do Ministério da Saúde tem para montar a casa de tratamento para pessoas da saúde mental e não tem terreno.

Que toda a área vendida na Subprefeitura, como a rua que querem comprar lá no Itaim, seis milhões, seja feita a permuta e a mesma área fique na região ou na forma de praça. Porque se vender a rua, transfere a rua daqui para lá e faz uma praça ali. Nada de dinheiro sumir na Prefeitura. Seis milhões vão sumir.

O mais importante: todo imóvel que for tomado do munícipe e outros que a Prefeitura receber por herança vacante e etc. seja o imóvel incorporado no patrimônio do Município de São Paulo, na Secretaria do Planejamento, no DGPI, e que seja colocado para interesse público, para equipamento público.

É o seguinte: tem uma máfia desgraçada em cima disso. Teve um procurador que tinha um prédio na Alameda Jaú, na Franca. Não era um apartamento, era um prédio. Então, tem uma máfia.

**(NÃO IDENTIFICADO)** – Quem é o procurador?

**O SR. JOÃO PEDRO** – Está na *Folha de S. Paulo*, saiu há uns anos. Faz uma pesquisa. É na Alameda Franca ou Jaú.

Tem uma máfia que eu acho que deve ser maior do que a máfia do Aref, do ISS. Uma pessoa teve o imóvel tomado e eu fui lá conversar. Ela disse, chegaram aqui e disseram: “Já foi”.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Tem uma folha inteira com as suas propostas.

Agora é a Beatriz Torres.

**A SRA. BEATRIZ TORRES** – Boa tarde. Sou moradora do bairro há mais de 40 anos e que gostaria que fosse pensado em preservar as características essenciais de Vila Madalena e Pinheiros. Nós temos visto o bairro ser derrubado, quarteirões, prédios, casas famosas, casas com moradores antigos serem derrubadas e os moradores irem a outros bairros. Já ouvi muitas histórias de pessoas com depressão porque saíram do lugar de origem ou do lugar onde fizeram sua história. Então eu quero que se pensem nas casas, na arquitetura, na cultura do bairro e não nos prédios com os moradores novos que chegam que são pessoas com um nível social elevado expulsando os moradores antigos, famílias de descendentes de portugueses.

Eu moro na Vila Madalena. De 15 em 15 dias há falta de água durante o dia inteiro e só vai voltar à noite. Quem mora em casa sabe que isso acontece. Quem mora em prédio tem uma caixa enorme, mas quem mora em casa a água falta. A luz falta. Tem uma chuveiro mais forte e há queda de tudo. Então, tem de começar a pensar nas pessoas que moram aqui e respeitar. A gente paga caro para morar aqui. Então, tem de trazer coisas para a gente que mora aqui antes de trazer outras pessoas para morarem aqui.

Há um trânsito enorme. Virou bairro de passagem porque está tudo entupido. Então, a Vila Madalena também passou a ser bairro de passagem.

Essas mudanças que vocês estão programando têm de conversar muito e serem

muito planejadas e não a toque de caixa, como está acontecendo, audiências todos os dias, às vezes duas ao dia e não dá para você estar presente.

Nos países desenvolvidos onde as coisas acontecem têm uma audiência por mês, a pessoas volta a casa, estuda, conversa com vizinho, ganha experiência e aí sim começa a se pensar em transformar e pensar o que será feito. E não a toque de caixa, como está sendo feito, com desrespeito à população que mora no local. (Palmas)

Outra coisa, fizeram uma linha do projeto do metrô na Faria Lima e o projeto do arquiteto que foi o vencedor, a cooperativa no projeto vencedor era para ser um centro cultural. Agora estão falando em construção de shopping. O que é isso? O projeto aprovado e agora se fala em shopping? Era para ser Centro Cultural. Dentro de tantos outros projetos, foi aprovado esse e, agora, modifica-se o projeto aprovado. Que absurdo é esse? Algo que era voltado para arte e para cultura e vira comercial, vendas, consumo? Gostaria de uma posição sobre isso.

---

- Manifestação fora do microfone.

**A SRA. BEATRIZ TORRES** – E essa possibilidade de shopping que estão levantando na Vila Madalena. Ninguém quer shopping na Vila Madalena. Eu não ouvi da boca de nenhum morador que quer um shopping em cima do metro da Vila Madalena.

Nós queremos parque, qualidade de vida e não consumo. Cultura e qualidade de vida. Por favor, senhores políticos, lutem e trabalhem por isso por nós. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Sobre as audiências públicas, elas não estão sendo feitas a toque de caixa porque estamos fazendo audiências públicas em diferentes bairros, em todas as Subprefeituras da Cidade para permitir que as pessoas de cada Subprefeitura possam participar.

A Câmara Municipal de São Paulo começou esse processo em outubro e até dezembro estaremos percorrendo a Cidade toda. Além das audiências públicas temáticas que

estão sendo feitas na Câmara.

Não é o caso das pessoas participarem de todas as audiências públicas porque não precisa. Todas as audiências públicas nas Subprefeituras foram feitas no sábado, domingo e à noite.

O Executivo fez também um processo anterior de discussão desde março. Então, estamos debatendo o ano inteiro. Enquanto não for mudado o zoneamento pelo Plano Diretor vai poder ter até shopping do lado do metro. Independentemente de qualquer coisa porque a atual legislação permite isso. Alguém falou que em 2006 se discutiu e não se concretizou uma mudança. A situação inadequada continua. Por quê? Vamos discutir adequadamente e fazer as mudanças corretas. Se esticar demais, nem adianta fazer uma boa discussão porque permanece a situação anterior.

Agora, Rafael Calado.

---

**O SR. RAFAEL CALADO** – Olá a todos. Já estive em umas seis ou sete audiências e estou achando bom porque acabou me amadurecendo e vendo diversos problemas.

Sei que todo mundo tem fiscalização porque o serviço de shopping aparece do nada, torre murada com arame farpado e cerca elétrica aparecem do nada, mas a fiscalização é feita com as ferramentas que o povo tem. Por exemplo, desestimular o carro é excelente, mas por mim poderia não deixar nenhuma vaga permitida porque a vaga será uma área particular do prédio. Hoje tem obrigação de vaga. Para mim não deveria haver permissão de vaga. A vaga conta como área do prédio para desestimular de vez o prédio, principalmente nos mananciais, como falamos na Lapa, onde há mais áreas próximas de avenidas.

Outro ponto é a fachada ativa. É uma ideia fantástica, mas despenalização de 50%, só que como alguém falou que os terrenos são destruídos, uma ideia interessante seria o terreno tirar uma fachada ativa, hoje, por exemplo, (ininteligível). Aquela área, como é ativa, teria de obrigatoriamente continuar ativa e não ser uma opção do construtor. Então, áreas que

são ativas continuarem ativas.

O que eu quero dizer é fazer uma verticalização útil para a sociedade com áreas abertas. É difícil fazer porque o mercado imobiliário é mais complicado, mas é o que a gente precisa.

Concordando com o que a Lucila falou, eu acho muito grave o conselho perder poderes porque a parte social é geral para a cidade, mas na especificação de cada bairro, a população tem de ter uma força muito maior do que essa delimitação. Eu sei que tem coisas claras que serão delimitadas, como por exemplo, uma rua de bairro está perto, embora esteja perto do metro não pode ser muito alto, isso é claro. Mas sendo utilidade do bairro, a população tem de ter um poder mais forte.

Eu tento ser ativo no CADES, na eleição do conselho amanhã, estarei presente no plano de bairro, mas acho que a população tem de ter mais poderes. Não pode nunca tirar poder, sempre tem de dar mais poder. Se tem de verticalizar, verticalizar de um jeito amigável com o bairro.

O Plano Diretor fala muito pouco de pedestre e quem usa transporte coletivo, hoje, entrar no ônibus é pedestre. Não adianta fazer estação se não tem faixa de pedestre. Embora tenha mobilidade, o Plano Diretor não fala do movimento que está forte que é dos ciclistas. Deveria haver indicações amplas e gerais para a Cidade e citar mais essas pessoas que vivem na Cidade. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Agora é a Lídia, da Sabron.

**A SRA. LÍDIA** – Vou falar do Brooklin Novo.

Na verdade, o Brooklin Novo nunca é citado aqui. Eu acho que somos mesmo a periferia de Pinheiros.

O Plano Diretor de 2002 foi feliz com o Brooklin Novo, graças ao Nabil que nos ajudou bastante na ocasião. Desde que foi realizado com o compromisso de promover o bem-estar social e a qualidade de vida buscando os princípios constitucionais da equanimidade, da

moralidade, solidariedade, tornou possível a transformação da cidade atual em uma cidade com degradação urbana e um pouco mais humana. A área abrangida pela Subprefeitura de Pinheiros, por ser extensa, engloba diversos bairros e atenção especial quanto ao planejamento urbano, pois se trata de uma região já consolidada.

O Brooklin Novo é um bairro localizado ao sul da região de Pinheiros, da Subprefeitura. É um quadrilátero formado na área compreendida pelas Avenidas dos Bandeirantes, Santo Amaro, Jornalista Roberto Marinho e Marginal Pinheiros.

Jornalista Roberto Marinho, Marginal Pinheiros. Aqui vou colocar um adendo, e Nabil você vai escutar falar que algumas pessoas do Brooklin Novo querendo voltar para Santo Amaro, mas nós não queremos porque estamos integrados à região de Pinheiros. Essa região do Itaim Bibi, não queremos voltar para Santo Amaro.

A zona mais arborizada do Brooklin Novo é onde fica a zona estritamente residencial de casas. Ela é uma área muito grande, mas o entorno é uma área de zoneamento diverso porque a verticalização que é permitida há muitos anos na lei não aprovou totalmente.

Mesmo com as alterações do Plano Diretor de 2002, ainda assim os imóveis das áreas verticalizadas permanecem, a maior parte, horizontais, apesar de estarem vazias. Tem muita gente mudando do Brooklin Novo, com medo de pagar o valor do IPTU que vem por aí, são pessoas de idade que não vão conseguir se manter lá, pois se transformou num bairro de alto poder aquisitivo.

Temos também a Av. Berrini, com diversos prédios residenciais, temos escolas, creches, prédios de moradia popular, temos o Jardim Edith, que é uma conquista muito grande, um projeto modelo para as próximas ZEIS e temos uma grande quantidade de casas, apesar de muita gente estar indo embora.

**O SR. ÁUREO** - Boa tarde a todos. Estamos lutando há sete anos e estamos protocolando uma solicitação para uma mudança de um zoneamento remanescente das ZEIS do Jardim Edith. Já ouvi o Vereador falar que isso vai ser discutido depois de um ano do Plano.



É isso mesmo?

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – A questão de vocês (palavras inaudíveis)

**O SR. ÁUREO** - Nós sofremos muito durante esses sete anos aguardando a revisão do Plano Diretor de 2006 que previa já a mudança dessa distorção que houve porque esse plano diretor para uma megacidade, da magnitude que é plano, obviamente, existem distorções que não podem esperar sete anos como estamos esperando para que seja protegida. Dentro do Plano tem de ter uma janela para os Vereadores poderem discutir determinadas situações que são distorções que acontecem.

O que normalmente se vê é uma incorporadora num quarteirão negociar um imóvel e aquilo fica fadado a virar um prédio, com sua casa num local residencial que vai ter de ficar ali morando eternamente. Estou falando hoje que eram 16 imóveis no bairro do Brooklin, ao lado de onde foi construído as habitações sociais do Jardim Edith, inclusive fizemos várias incursões para que fosse mudado o projeto na operação Água Espriada para que fosse mudado o projeto e hoje foi contemplado, todo o quarteirão que beira o viaduto.

As pessoas que moram ali são idosos que moram no bairro há 60 anos e que infelizmente e já ouvi dizerem que são pessoas de idade e vão morrer mesmo. As pessoas ficam adoecidas, com doenças típicas de estresse, que é o que está ocorrendo lá.

Minha sugestão é que no Plano Diretor tenha uma janela para que os Vereadores possam rever as distorções que como eu disse acontecem. Estamos num local onde durante a semana é inabitável, você não consegue sair de casa para levar alguém no hospital, porque tem carros parados na porta. Durante a semana é um mar de carros e nos finais de semana é um deserto.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Tem a palavra a Sra. Lídia.

**A SRA. LÍDIA** – Vim ratificar o que o Áureo falou e dentro da revisão de 2014 tinha um artigo que é o 74, que no caso de atendimento por provisão habitacional de todas as famílias moradas nas ZEIS 1 poderá ser alterado o zoneamento da área demarcada na revisão

do Plano Diretor de 2006 o que não foi feito.

Não podemos ficar esperando tanto tempo, estamos há sete anos nessa luta, com sérios problemas, inclusive, de saúde. Precisamos dar um fim nessa situação. Ou muda-se o zoneamento ou a gente tem de fazer alguma coisa para melhorar a nossa qualidade de vida. Inclusive, acordamos hoje com um colchonete na porta da nossa casa. Já está começando a invasão novamente, atrás da minha casa já tem um (palavra inaudível) e está começando tudo de novo. O que de pior vocês possam imaginar já está acontecendo na nossa rua. Não dá mais para morar ali.

**A SRA. CARMEM RIBEIRO** – Estou na Praça Roosevelt por isso lutei contra a demolição do único teatro grego a céu aberto nessa Cidade, com 40 anos. Aquela praça foi um projeto maravilhoso do ponto de vista urbanístico e não vi um arquiteto defendê-la. Hoje é um absurdo na praça, eu até tiro fotografias, e as nossas crianças vão ficar naquela praça que não tem uma sombra porque o parquinho foi feito em cima da terra que está contaminada, que fica embaixo das árvores.

Já tenho idade e posso relatar para vocês que eu tomava água na biquinha da Av. Sumaré, nasci onde hoje, tudo se transformou por causa dos carros. Sou daqui, nasci aqui, morei em várias ruas e fui expulsa por causa do mercado imobiliário que se instalou na Vila Madalena e transformou os aluguéis num absurdo. Faço parte dessa história, por isso venho em Pinheiros. Acompanhei todo o trabalho que foi feito no Butantã, um trabalho integrado, com educação e saúde. Foi a primeira experiência concreta de descentralização. Como tinha bagagem de jornalista sempre trabalhei com órgãos oficiais, nunca imprensa marrom. Não tenho medo de cara feia. Houve uma política higienista em São Paulo, durante os oito anos que estiveram no governo, não podemos esquecer disso. (palavra inaudíveis) Quero lembrar a vocês que quem está destruindo São Paulo é o mercado imobiliário.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Não alterei nenhuma lei de uso e ocupação de solo. Quem financiou a minha vida foi meu pai e minha mãe, nunca aprovei uma lei que tenha

alterado um metro quadrado dessa cidade. O Nabil aprovou. Não teve um voto meu que tenha alterado um metro quadrado em São Paulo, que permita ou desautorize construir um metro quadrado. Carmem, já que você é uma jornalista, especialista, eu acho que por respeito à sua história, você deveria se informar um pouco mais. Não alterei uma lei nesta Cidade que possa dar a qualquer um o poder de construir um pouco mais, aliás, aprovei uma única lei que trata de uso e ocupação de solo, que estabelece a função social da propriedade.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Não se deve neste debate ficar levantando questões pessoas de Vereadores. O trabalho do Plano Diretor tem sido num clima de serenidade, temos defendido o trabalho público de ouvir a comunidade e debater, estamos juntos. Temos feito um trabalho sério e importante, não há com garantir tudo que será votado, mas o trabalho é sério. Ninguém está defendendo o mercado imobiliário e sim o melhor para Cidade. Pode-se defender propostas que também o mercado imobiliário defenda, isso não quer dizer que se está defendendo por causa do mercado imobiliário.

Tem a palavra o Sr. Francisco.

**O SR. FRANCISCO** – Boa tarde a todos. Sou morador daqui há 17 anos. Não vou entrar no mérito da discussão dos eixos de áreas, ou da proposta com isso está feito no Plano. Aparentemente, a proposta de adensamento ao longo dos grandes eixos de mobilidade nas regiões menos consolidadas na Cidade faz muito sentido. Pode promover um forte ordenamento territorial, utilizar recursos, trazer grandes benefícios para a Cidade.

A questão que trago é específica para os bairros. Como é que adensamento está sendo proposto pela municipalidade e afetam problemas locais. Essa é a questão. A dinâmica do adensamento proposta aqui para a Vila. Vamos pegar o caso da Heitor Penteado e da Estação Vila Madalena no metrô, num raio de 400 metros e 200 metros ao longo da via, vai promover uma série de questões que vai impactar de alguma forma problemas que o bairro já tem. Estou me referindo especificamente a dois problemas que são muito importantes aqui na Vila, um deles está relacionado à drenagem. É sabido que no fim das ruas Harmonia e Girassol

a água chega a três metros de altura. Você tem problemas de macro e microdrenagem aqui na Vila que não estão sendo observados.

Existem problemas de circulação, de fluxo de tráfego, de transporte coletivo, privado, de incapacidade absoluta do sistema viário de arcar com o adensamento que está sendo proposto dentro (palavra inaudível).

Eu acho que deveria haver estudos, pois deram a proposta de quatro vezes nos grandes eixos de mobilidade e das grandes estações devia se promover um estudo dos impactos para dizer como o zoneamento no futuro vai se comportar. O que está acontecendo hoje, na estação da Vila Madalena no Metrô, pode promover uma catástrofe no bairro. Estou chamando a atenção para um processo. Estou chamando a atenção para um processo de tomada de decisões que tem de incorporar questões específicas locais, tais como a da Vila Madalena, para futuramente serem incorporadas num plano.

\_\_\_\_\_ **A SRA.** \_\_\_\_\_ - Na verdade é bem pontual. Com esse adensamento e verticalização eu queria que pensássemos pontualmente nas vilas, pois existem muitas no bairro de Pinheiros, mas não é só na de Pinheiros, são várias subprefeituras.

As vilas devem ser mais protegidas nos planos, preservando o histórico de cada bairro.

**O SR. PRESIDENTE (Nabil Bonduki)** – Vou me concentrar em algumas coisas. Primeiro, temos de fazer uma diferenciação dentro dos eixos, não podemos fazer a mesma proposta da Vila Madalena e do entorno do Itaim Paulista, ou da Rio Branco, como por exemplo, que são áreas afetadas pelos eixos de transformação.

Essa proposta já vinha do outro Plano Diretor, que são os eixos do transporte coletivo de massa serem eixos estruturais que comportem maiores adensamentos. No entanto, temos de ter estudos específicos e o que nós estamos fazendo na Câmara Municipal é um trabalho de análise do projeto de lei e ouvir a comunidade. É certo que teremos um substitutivo, que esperamos que seja o melhor possível.

Não é o mercado imobiliário que manda no Plano Diretor e sim o contrário. O plano é que define as regras de uso e ocupação do solo. Vamos fazer todo o esforço para a melhor proposta seja feita. Todos tem importância para a elaboração do Plano: Vereadores, Executivo, sociedade. A Câmara Municipal tem obrigação de fazer audiências públicas.

Consideramos muito importante a opinião de todos. O que precisamos refletir é o melhor projeto para a Cidade. Temos dados importantes sobre o Mapa da exclusão, um trabalho de duas décadas, e essa última pesquisa foi realizada com dados de 2010 a 2013. Os 22 distritos melhor urbanizados, os incluídos, que estão acima do patamar mínimo, perderam 500 mil habitantes, ou seja, 500 mil pessoas deixaram de morar nos melhores bairros da Cidade.

Como o Plano Diretor propõe adensamento nos corredores, o que está buscando. Adensamento populacional que é diferente de adensamento construtivo e de veículos, que são três coisas diferentes. Perdemos 500 mil pessoas, provavelmente ganhamos metros quadrados construídos e uma infinidade de carros. Quando o Plano busca conciliar adensamento por quota, para quota de terreno por unidade máxima, 20 metros quadrados por unidade de terreno. Ou seja, média máxima de 80 metros e quando reduz vagas de garagem, está dizendo que queremos adensar com população, com menor adensamento construtivo possível e menor número de carros possível.

Eu banco a proposta de não ter vagas de garagem. Agora, há forças na Câmara Municipal e da sociedade, da classe média, que defende o contrário. Vocês devem ter visto a Vejinha da semana passada, dizendo que tinha déficits de garagem na Cidade. Portanto, existe a discussão. Em minha opinião temos de recuperar a população.

Eu estou na Vila Madalena desde 1979, faltava água direto, mais do que hoje. Não é porque se verticalizou que está faltando a água. O problema que temos na Vila, o excesso de carros, é porque mudou o padrão social da população, passou a ter uma população com apartamentos maiores, com maior renda, mais carros e toda a região virou uma região de

passagem. Com se está propondo o adensamento, a ideia é adensar com apartamentos menores, com uma vaga, poderia ser zero. Acho que no caso da Vila Madalena, no círculo expandido, não precisamos ter nos eixos a mesma concepção, temos de diferenciar. Para uma vaga. Poderia ser (Ininteligível). No caso da Vila Madalena, no centro expandido... Também não precisamos ter a mesma concepção em todos os eixos. Como eu falei, temos de diferenciar. Por exemplo, poderíamos ter em certas regiões, como Vila Madalena, Pinheiros ou centro expandido, que está próximo do emprego, e tem densidade maior de transporte público, um número de garagens (?), que resolveria parte dos problemas que Chico levantou agora, como a questão da drenagem. Aumentar a parte de permeabilidade pode ser perfeitamente exigido, sem (?) garagem no subsolo. Então nós deixamos de ter aquilo que é comum, o bombeamento da água, e deixaríamos de ter tanta água impermeável. Então as coisas podem ser compatibilizadas no sentido de se ter mais gente morando, menos carro, e definir quais são os lugares onde é possível ter verticalização. Toda a subprefeitura de Pinheiros, pelo menos uma boa parte delas, tem gabarito máximo de 25 metros. Então a verticalização até é menor. Agora temos de estudar esses eixos que passam aqui em Pinheiros, principalmente o eixo da Rebouças, que tem os metrô e o corredor de ônibus, as estações da Vila Madalena e do Sumaré. Na verdade, o que está se propondo aqui poderia até ser diferente, porque está se propondo áreas que, hoje, seriam impossíveis (Ininteligível) deixam de ser. Ali na Paulista é que tem tido a verticalização. Aquela área, entre a Estados Unidos e a Paulista, está toda verticalizada. E tem alguns outros pontos, que não são muitos, aqui no Itaim, onde são os eixos. Tem um erro aqui, que é o Villa-Lobos, que está colocado no eixo, e é uma correção que tem de ser feita. Está errado. Ninguém falou, eu que estou falando, porque a gente teve que estudar um pouquinho. Então eu acho que nós temos que estudar a diferenciação. E quando eu falo isso, eu falo que tem um objetivo para a cidade: aproximar habitação do emprego. E essa região tem muito emprego. Então temos que criar condições para que as pessoas possam morar, e não serem expulsas, como muitos já falaram aqui – expulsão do morador

tradicional que não consegue pagar o preço. Para isso, precisa ter que reequilibrar esse mercado, que está muito favorável para o mercado. Mas veja bem, é um problema para o mercado, porque lança o empreendimento e outro vende. O quer dizer isso? Tem gente que compra. Então isso é uma questão que joga os preços lá para cima. Não é por acaso que na região o metro quadrado de área construída é 15, 16. Um apartamento de 50 metros sai (Ininteligível) mil. Então é uma coisa fora de propósito. Agora nós não vamos fazer que nem na Venezuela, que eles tabelaram o preço do apartamento. Claro que a Prefeitura não pode fazer isso, nem a Câmara. Mas na Venezuela o presidente Maduro fez isso: “não pode vender acima de tanto”. Nós temos que criar alguma condição para não ter garagem, porque a garagem custa. Então não ter garagem reduz o preço do apartamento. Não ter subsolo reduz o preço do apartamento. Então se nós trabalharmos na perspectiva...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Temos que ter capacidade de modular melhor, e claro que vamos enfrentar resistência.

Agora eu quero chamar a atenção para o seguinte: se tiverem outros produtos (?), o mercado imobiliário vai produzir, vai vender, vai ganhar. Sabe o que o mercado fala? “Ah, a gente oferece isso porque o pessoal procura, o pessoal quer garagem, o pessoal quer piscina”. Então eu acho que isso é uma questão de mudança de cultura, de mentalidade, e do próprio mercado, que também tem que mudar.

Tinha outras coisas para falar, mas não vou me estender mais. Quero só dizer que eu, há muito tempo, defendo...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Como o senhor falou, a garagem no sobressolo evita o subsolo, mas ocupa espaço de morador. Duas garagens hoje é um apartamento. Então se a gente quer uma volumetria mais compatível, mais amigável e mais gente morando, eu acho que não devia ter nem no sobressolo e nem no subsolo.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Estamos discutindo uma mudança.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Calma, calma, calma. Como eu falei aqui no começo: nós temos uma hierarquia. Plano Diretor, zoneamento e planos regionais. Então o Plano Diretor dá as diretrizes gerais e nós temos que priorizar... Eu não sei, essa é a minha opinião, e vou batalhar por ela. Eu não vou dizer se eu vou conseguir prevalecer, acho difícil. Nós temos que, no centro expandido, priorizar a moradia das pessoas, não priorizar garagem e nem ocupação de subsolo, próximos aos núcleos de transporte.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Deixa eu só acabar. Se for o caso, a gente começa outra debate. Acho que como nós já temos muitas áreas comerciais na região, nessa região do centro expandido, nós iremos restringir as áreas comerciais. Para isso, nós podemos, e é uma proposta que estamos pensando para um substitutivo, reintroduzir o fator de planejamento na outorga, diferenciando o residencial do não residencial. E onde não for proibido, pelo menos você cria uma outorga muito cara, como forma de desestimular a implantação de edifícios não residenciais e de modo a poder reequilibrar para que essa população que se perdeu possa ser recuperada e possa aproximar do emprego numa região que está muito bem situada em termos de emprego, escola, serviços, etc.

Paro por aqui. Passo a palavra ao Police.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Não, cada um teve três minutos. Todo mundo tem horário.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Eu estou até antecipando mais do que devia.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Eu não vou falar de ZEIs, que é um assunto sobre o qual o Police vai falar, e é outra questão importante do Plano Diretor que precisa ser trabalhada.

Se a gente quiser reduzir o uso do carro, que é um grande problema que temos aqui, nós temos que deixar muito bem consolidado no Plano Diretor a necessidade dos sistemas de alimentação. Muitas vezes, estamos relativamente próximos do corredor de ônibus, relativamente próximo da estação de metrô, mas não está tão próximo para ir a pé. E isso acaba estimulando o uso do automóvel. Então a questão do sistema de alimentação, principalmente ligando, unindo.



Em Pinheiros, nós temos o metrô que vai da Vila Madalena até o espigão da Paulista. Deveria continuar e não continua. Temos o metrô Faria Lima, da Rebouças, que passa pela Faria Lima, e temos o trem, e temos o corredor da 9 de Julho. Temos esse quadrilátero de transporte coletivo. E os miolos seriam as áreas nas quais o Plano Diretor está propondo ficar com coeficiente mais baixo, mas são áreas onde mora muita gente. Então nessas áreas que ficam no miolo desses corredores do transporte coletivo de massa, nós temos uma dificuldade. E a outra questão, que obviamente prejudica, é o fato de o bairro ter se tornado um centro expandido, então tem muita gente que vem para cá para trabalhar, e vem de carro, e portanto acaba tendo esse tráfego de passagem. Isso acontece comigo, quando vou ao Centro. E isso porque eu passo pelo meio dos bairros, porque é o jeito de chegar. Esse é um problema. Virou lugares de passagem. E só com uma mudança muito forte de estruturação do sistema de transporte é que vamos conseguir.

Agora vocês já me deram uma orientação importante: se nós tivermos que ficar só nos eixos... Mas temos pessoas morando e trabalhando nos miolos, e isso vai continuar acontecendo, e é bom que aconteça. Agora precisa ter um modo de as pessoas chegarem a esses corredores de transporte coletivo.

Quero só falar uma coisinha para o João. Há 20 anos estamos debatendo (Ininteligível). (Ininteligível) que nós estamos na região de melhor qualidade de vida da cidade. Então quando a gente fala que teve outorga voltada para o bairro, nós reforçamos a desigualdade na cidade. Então a ideia...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Então vamos planejar melhor a saúde. A ideia de outorga é ter um fundo, o Fundo Municipal, e a verba ser redistribuída. Eu concordo que temos de mexer no Fundo, mas temos que mexer no Fundurb para garantir que ele consiga gerar ações concretas e com visibilidade, e com prioridade, e não o que está acontecendo hoje, que é o Fundurb complementar o caixa da Prefeitura. Agora não ficar numa visão que será vista pelo conjunto da cidade como uma visão elitista. Todo o recurso que é (Ininteligível) aplica aqui. Vamos reforçar a desigualdade. E quanto mais a gente reforçar a desigualdade vai ser pior para os próprios bairros. Isso porque na hora que tivermos uma cidade mais bem distribuída em termos de serviços, quando tivermos (Ininteligível) na região norte, na zona Leste, na zona Sul. Vai ser melhor para a gente quando tivermos uma cidade mais bem distribuída. O problema é que a nossa região virou centro, virou o lugar que todo mundo vem

para cá, porque os outros lugares não têm nada. E isso não é bom nem para nós e nem para outros. Então vamos distribuir.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Eu vou deixar para o Police responder essa questão.

Eu tenho um projeto de lei que está tramitando, e que estamos discutindo, que é a questão das zonas 24 horas, que vai muito nesse sentido, e que acho que são importantes para os conflitos que temos (Ininteligível).

Passo a palavra ao Police.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Eu combinei uma questão com o Nabil: tentar sair da visão da cidade e ir para a visão do território.

O (Ininteligível) marronzinho é a macroárea de estruturação metropolitana, que recebe uma autorização para coeficiente igual a quatro. Quando falamos que vai ter adensamento vai ter adensamento. O plano prevê adensamento. Se ele vai ser muito verticalizado ou menos verticalizada, ainda não se chegou a esse estágio.

Nabil fala que, nos últimos 20 anos, houve um esvaziamento de próximo de 500 mil pessoas, e próximo de 170 é no território que nós estamos investigando na reunião com vocês. Aqui o solo ficou mais caro para uma porção da sociedade que saiu daqui. Então não adianta, a gente não vai mudar. Isso porque tínhamos favelas nesse território e que ao longo desses 20 anos foram expulsas daqui. Então não vamos conseguir mudar a lógica do que nós traz até aqui. E aí temos duas coisas: estabelecer um pacto que vai fazer a cidade ser mais justa, ou continuar com a legislação que tinha boas intenções – Nabil estava na construção dela –, mas aí nós estaríamos (Ininteligível) essa cidade. Senão a gente fica numa paranoia: que está o Nabil tentando fazer safadeza, eu tentando fazer safadeza, o Andrea Matarazzo, e se todos não se ajudarem com certeza vai se encontrar espaço para fazer muita coisa errada. Como se encontrou espaço para fazer muita coisa errada com uma legislação ao qual o Nabil se dedicou para que não houvesse isso. Então essa perspectiva de que para construir pacto tem que todo mundo olhar para ver se no detalhe não está se errado, e isso também porque não se tem a possibilidade de não acertar. E ao não acertar, como eu acho que não acertou no plano de 2002-2004, quando estabeleceu uma vantagem para a verticalização (Ininteligível). Acho que ali foi uma atentado ao desenvolvimento da cidade, à medida em que se permitiu que se verticalizasse, duas vezes, a cidade inteira de qualquer maneira. Mas é uma leitura minha. Quando você olha no território, você encontra esses edifícios que tem clubes por conta dessa

premissa. Mas está na lei. O empreendedor não faz isso porque ele é bacana ou não bacana, ele faz porque a lei permitiu. E se a lei permitir, ele vai querer ganhar o máximo possível. E aí não adianta a gente brigar com o mercado depois que a lei dá autorização. Ou a gente faz a lei que modula isso ou o empreendedor vai a usar a lei para o seu benefício, não contra ele. Então a primeira questão é a seguinte: como a gente modula esse processo do quatro vezes dentro do eixo de desenvolvimento metropolitano? E ele tem premissas de empregabilidade, ele não tem apenas premissas de trazer a população à sua residência. Então tem um foco: o eixo de desenvolvimento metropolitano são um misto de emprego e habitação. Aí tem o outro: os eixos de estruturação, que produzem automaticamente quatro vezes o território. São todos esses. Porque, senão, a gente fica com uma visão do que é e não é. É isso.

Então tudo que está abertinho e hachurado, no quadradinho, é onde se pode construir quatro vezes no território. No bege não é automático, mas no quadradinho é tudo automático.

A pergunta é? É suportável? Ainda não se sabe, porque não se (Ininteligível) para ver. Ainda não se desceu ao território, nem no processo de elaboração, tanto que é que quando se pintou, porque ali foi pintar mesmo, se pintou cemitério, se pintou parque. Foi feito (Ininteligível) final para entregar no prazo de setembro. Agora sobra para gente tentar arrumar aquilo que a gente não conseguiu acertar.

É feio falar isso? Não, é ser verdadeiro com as pessoas. Tinha um parque pintado porque não tivemos tempo de arrumar. As pessoas não desceram no detalhe para ver por que o parque está pintado, por que o cemitério está pintado, porque não deu tempo. Então, portanto, se estamos vendo agora, não adianta (Ininteligível), tem que arrumar. É preciso descer para enxergar o que é isso. E quando chega mais próximo, o que acontece? O que vai acontecer com a nossa vida? O que é esse coeficiente quatro automático, que é o mais avermelhado e o beginho, para cá, que não é o automático, produzem? Qual é a área que não está verticalizada ainda e, portanto, não adensada, que pode se adensar? Que é o estudo que nós começamos a fazer agora. Estamos conseguindo sobrepor qual é o grau de adensamento populacional que tem cada uma dessas quadras para verificar o que já tem. Está dentro do que a ONU recomenda? Que é 450 mil e 500 (Ininteligível)? Exatamente para saber se estamos destruindo os bairros ou se estamos com uma proposta ousada – de trazer (Ininteligível), trazer gente da bicicleta. Enfim, ter uma série de empreendimentos, uma série de modelagens, de perfis que vão se apresentando na cidade. As pessoas são diferentes. Portanto, não precisa

ser tudo igual. Não precisa ser tudo com duas vagas ou tudo com três vagas ou tudo ser na mesma vaga. Vai ter empreendimento com vaga, empreendimento sem vaga.

Foi muito falado em planos de bairro – estou trabalhando com planos de bairro há dez anos. Colocamos dinheiro nos planos de bairro para esse ano e, infelizmente, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano não deu nem bola para gente. Estamos com plano de várzea então Perus (?) há mais de cinco anos, e também não deram nem bola para gente. Agora não: agora, quando você encontra um problema, você volta àquele que você não ajudou a resolver. Agora o plano de bairro vai resolver.

Mas o que importa é entender o seguinte: o que acontece com a porção ocidental da Rebouças se verticalizamos tudo isso? E a Rua dos Pinheiros? O que acontece ali? O que de fato produz...? Essa é a questão fundamental para verificar se vamos ter condições de, dentro dessas áreas, dizer o seguinte: 25% tem que ser ZEIs. Porque se você não trouxer 25% de ZEIs para cá, você vai ter que enfrentar de novo um problema de circulação, porque a população que serve a nossa comunidade não vai ter condições de vir morar aqui. Então vamos continuar com o mesmo fluxo de transporte diário. O tráfego funcional da cidade vai ficar igualzinho se não conseguirmos produzir, nessas áreas em que a verticalização automática será de quatro vezes o lote áreas, áreas para habitação de interesse social. Portanto, vindo para próximo das nossas residências aqueles que mantêm funcionalmente o nosso território. Vamos ter coragem para fazer isso?

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** - Calma, João! Calma. Eu estou começando.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** - Mas isso é para dizer o seguinte: a gente participou de um debate junto com o pessoal da Pompeia, e a primeira coisa que aconteceu foi que um dos moradores falou o seguinte: “Eu sou filho diferente. Meu pai ainda conseguiu garantir que eu continuasse aqui, mas eu tenho certeza que a minha filha não ficar, porque ela não vai ter a condição que eu tive de comprar um apartamento aqui”. Estamos dizendo também sobre o processo de expulsão.

Então essa mescla tão necessária não é de isolar esses 20 e poucos bairros que exportaram população para ter qualidade de vida. E aí, reduziram a sua qualidade de vida à medida que o conforto foi extremo: as 5 vagas da garagem, as 6 vagas da garagem, um apartamento ou uma moradia com 250 metros por habitante. Foi por aí que a gente começou a

fazer a cidade não dar certo.

Aí vai enfrentar isso? Acabamos de perguntar: a gente vai conseguir fazer o pacto? O pacto não depende de dois vereadores que estão aqui, ou de um terceiro, que tem sido nosso presidente em todas as reuniões, o Vereador Andrea Matarazzo. Ou temos mais do que isso, qu é alguém também para nos proteger desse processo, ou então (Ininteligível).

Aqui estamos vendo a parte de espigão da Paulista.

É verdade, o Nabil falou que ficou vazio para o lado de cá. Em compensação, a Bela Vista, aquele pessoal da Bela Vista... E aqui é o outro lado da Paulista. Por que eu estou dizendo isso? Porque quando você mostra assim é aí é que a gente reconhece se esse quatro vezes está, de fato, corrigindo uma distorção da cidade. Porque toda vez que se vê distante, a cabeça do alfinete não se enxerga. Aqui estamos tentando mostrar um pouco a cabeça do alfinete. E ele começa a aparecer para dizer: eu acho que temos condições, sim, de garantir, a cada quatro, 25% de HIS; dá para começar a modular isso. Quanto mais próximo do carregamento do sistema, portanto, da boca do metrô, do ponto de ônibus, mais você leva isso para HIS. Então essa fórmula que vai um pouco mais no detalhe, porque vai no uso e ocupação do solo... Eu não sei se felizmente ou infelizmente, eu e o Nabil ainda vamos nos convencer disso, pode ser feito no Plano Diretor agora, porque essa regra, em tese, só poderia ser aplicada lá na revisão de uso e ocupação, porque aqui estamos provocando uma mudança de ocupação (?), à medida que falo em quatro vezes que pode. Mas eu vou dizer para vocês que a cidade precisa tanto de uma mudança que também não adianta transferir isso para 2016, 2017, e não começarmos a fazer a correção nem desde agora. Mas tem tantos recursos de tecnologia para nos mostrar o detalhe, então por que não chamar a sociedade para nos ajudar nisso?

Uma semana atrás, estivemos na (Ininteligível). Sentaram com a gente, 400 profissionais dispostos a nos ajudar. E o Nabil, e eu estava com ele, disse que aceitava ser ajudado. O Plano Diretor tem de reunir a nossa *expertise*, a nossa capacidade intelectual, não o inverso disso. E por isso a gente tem que partilhar todas as informações. Isso daqui vai ficar em portal aberto, e estamos produzindo a cada dia mais isso daqui. Por isso que eu falei para vocês: agora a gente coloca o que tem de morador por quadra na cidade – porque também conseguimos extrair essa informação dos arquivos do IBGE. Então vamos começar a enxergar, de fato, como a cidade é, para ver direitinho se dá para soltar mais quatro e para quem.

Deve assustar porque o eixo que vai até a Marginal é quatro. Aquele (Ininteligível) a

gente já consegue enxergar o que é: uma estação. Por quê? Porque ali você tem coeficiente quatro estabelecido, e aqui você também tem coeficiente quatro estabelecido.

Aqui, vê-se detalhado um pouco o Itaim, e um pouco a Roberto Marinho, Guararapes, depois a avenida que liga o Itaim ao (Ininteligível). O que está mais escuro é aquilo que tem o coeficiente quatro registrado. Porque cada vez que você vai detalhando um pouquinho mais, você vai enxergando quais são essas oportunidades ou a ausência delas, e como você vai ajustando.

Aqui temos o Parque Ibirapuera, Itabapoã, e chegando ao eixo de carregamento de transporte. Então toda vez que se vê um eixo de carregamento de transporte, vê-se que tem, de um lado, uma área em que vai ter adensamento...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – É por isso que eu falei que a parte que não está verticalizada agora vai ser. Porque temos remanescentes e todas essas áreas serão aproveitadas.

Aqui é a mesma coisa, e isso é uma questão de a gente começar a interpretar as famosas zonas de transição. De um lado, o lado bege, é o quatro vezes que está na metropolitana. O outro lado, que está no azulzinho, é aquilo que vai ser quatro vezes no lote do outro lado, nas quadras do outro lado – Tabapuã. Ainda setores em que estamos reconhecendo que tem aquele conjunto de seis, sete pequenos restaurantes que estão exatamente ali. Quem conhece um pouco a rua do Iguatemi sabe que, do lado direito, tem um monte de restaurantezinhos ali, dos pequenos, a pequena padaria isso e aquilo. Vai ter transformação.

Aqui é para mostrar que é verdade: a gente falhou ao não colocar o Parque Villa-Lobos. Mas a gente falhou em continuar o Parque Villa-Lobos para a área que está entre a Villa-Lobos e o Ceagesp? Ou estamos produzindo uma operação urbana Faria Lima sem fazer operação urbana Faria Lima? Tem ZEIs que representam 1/8 da área. É ali: representa a metade da primeira quadra. E por que eu estou falando isso? Não é para acusar o governo de (Ininteligível) ou não. Eu entendi a lógica. É que para aplicar a lógica temos de ter princípios e avançar eles.

Então, o que acontece? Qual a discussão contra o Ceagesp? Não dá para dizer que eu vou fazer. Tem a matéria, na Câmara, que ainda não foi discutida porque teve oposição

na Câmara.

Então, essa questão de não faltar com a informação, nos protege. Porque, se faltar, não por vontade da gente não oferecê-la, mas porque não conseguiu. Com certeza, não será a interpretação que não seria de má-fé nossa.

Então, isso, temos de deixar claro.

Mas, esse esforço que a Câmara está fazendo, e o Nabil vem fazendo, é descer a um detalhe que nos permita ter mais precisão e menos dúvida e, aí, é para todos, também é para o mercado. Porque, quando é possível para o mercado, o mercado pode servir à Cidade, e não a Cidade servir a ele.

É difícil fazer esse enfrentamento sempre? É. São poucos que fazem ele? Também, porque a maior parte da Cidade consome o que o mercado oferece. Não enfrenta o que o mercado faz. Não são todos que abdicaram. Aliás, foram poucos os que abdicaram, mas muitos falar de querer abdicar.

Então, essa diferença entre a fala e a prática também é importante para podermos entender com que estamos lidando e com que Cidade queremos construir.

- Manifestação fora do microfone – inaudível.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – O que estamos fazendo é exatamente isso: o quanto conseguimos oferecer mais informações. Talvez, essa seja a questão fundamental, porque, para formar consciência, massa crítica, tenho de ter informação um pouco mais completa, porque é absolutamente injusto eu formar uma consciência pela Cidade, que ela teve uma oportunidade de informação que aos outros ainda não foi oferecida. Isso faz diferença para você formar opinião.

Então, se você não tem a informação precisa, você pode ter uma orientação ou uma formação crítica distorcida da realidade porque a sua formação não está completa. E o que se está fazendo nessa ida de subprefeitura a subprefeitura é tentar reduzir o conjunto de dúvidas, oferecendo informação. Para isso, descer um pouco mais ao território é o estamos

fazendo.

- Manifestação fora do microfone – inaudível.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Mas esse processo não terminou. A gente vai até fevereiro, março do ano que vem fazendo isso, dialogando.

- Manifestação fora do microfone – inaudível.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Para a gente também está sendo um aprendizado.

Não pensem que não.

- Manifestação fora do microfone – inaudível.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Esse é um esforço diário nosso, de ir descendo um pouco mais a capacidade de oferecer informação e a gente também analisá-la. Não pensem que só oferecer informação já dá para formar a massa crítica e tomar uma decisão. Não. Por isso que estamos evoluindo nisso, seja na oferta de capacidade de drenagem, seja na oferta de capacidade de transporte. Quer dizer, na realidade, de como vai funcionar cada um desses bairros depois da nova lei aprovada.

Então, se não tivéssemos uma capacidade como essa, de pesquisar qual o grau de atritamento por metro quadrado na Cidade, quer dizer, onde você tem tensão. Parte dela a gente consegue enxergar, que é a parte em que consumiu os estoques até agora. Então, você consegue enxergar um pouco isso. Mas não tenho claro, também para a gente, que isso é algo que já se pacificou. Você já encontra, na Cidade, disputa por terra. Você tem um pouco disso, mas você não tem o total disso.

Então, é lógico, quanto mais gente você for envolvendo, mais informação você for oportunizando, maior a possibilidade de você chegar a um bom pacto. Sempre o melhor pacto vai ser o parto próximo das pessoas, porque as pessoas não entendem o que está acontecendo ali.

Por que nos preocupa e é assim que eu vou terminar? Porque nos preocupa, e aí a gente está aplicando muito em cima disso, os eixos de estruturação, porque como eles



produzem uma mudança imediata, e aí não adianta a gente falar que parte já está construída porque mesmo a parte construída empurra o vigor do mercado para aquela não construída. A matriz de desenvolvimento, que está no eixo de transporte, que já existe e aquele que vai ser produzida, você tem duas preocupações. Uma, você não traduzir os novos eixos em planejamento corporativo. Então, você vai ter corredor onde o mercado tem interesse, porque é o homem que vai fazer o corredor ao seu prazer, e não aquilo que a Cidade precisa.

A segunda é como você faz a ocupação das áreas que já tem oferecido o transporte público coletivo para equilibrar socialmente esse território. Então, conseguir enxergar também onde você acomoda as ZEIS que, essas sim, adensam as áreas mais adensadas, porque quando o Nabil fala que ali tem 500 mil pessoas, você tem de trazer gente para cá. De onde você vai tirar essas pessoas? Você também tem de enxergar que você vai estar adensando a periferia mais adensada da Cidade, porque se você tem muita coisa construída nessa região central, ela não está habitada, mas têm outras regiões da Cidade que não têm tanta construção, mas você tem um adensamento populacional gigantesco.

Então, esse esforço de ir reconhecendo onde está a possibilidade de construir e, portanto, a possibilidade de adensar é fundamental. E os territórios que já têm estrutura serão aqueles mais estudados. Então, não dá para a gente nem discutir aqui, com vocês, exatamente isso. Aqui teremos um adensamento populacional, o que temos de ver é a forma como isso vai acontecer. Esse é um trabalho que a gente vai ter de aprender a fazer. Não foi feito, ainda, na Cidade. e o esforço que o Nabil tem feito, que o Andrea tem feito, que a equipe tem feito, já é um começo, mas a gente precisa muito de vocês.

- Manifestação fora do microfone – inaudível

**O SR. PRESIDENTE (NABIL)** – Na verdade, esse é um problema de Pinheiros, mas esta audiência pública é da Cidade como um todo e temos de...

Essa mesma atenção colocada aqui no Centro tem outra dimensão.

Aproveitando essa planta que o Police deixou na tela, no item d, os eixos que estão

na macrozona de estruturação metropolitana, não deveriam valer imediatamente, porque a estruturação metropolitana, por definição, é uma área que precisa ter um plano urbanístico próprio.

Então, no caso que se levantou do Ceagesp, aquela região da Vila Leopoldina e do Jaguaré, já estava previsto ali um plano urbanístico que pode vir a ser uma operação urbana ou não, não importa. Está definido que tem de fazer um plano específico, assim como no Arco Tietê está se fazendo um plano específico.

Então, se a gente já liberasse, nessas zonas, para o coeficiente 4, se desestruturaria o plano urbanístico que se pretende fazer. Então, esse é um outro aspecto que é importante para levar adiante.

Vou passar a palavra ao Sr. Thomas e, depois, peço para que o Police faça o encerramento, porque tenho um compromisso agora e precisarei sair.

Acho que avançamos muito e vamos continuar. Temos, ainda, 12 audiências públicas, a maior parte delas, agora, na zona Norte da Cidade, e algumas na Câmara Municipal.

Vamos disponibilizar não só esse material, como estamos produzindo um material específico sobre os eixos. A Secretaria também está avançando. Pedimos uma série de dados e isso vai estar tudo disponibilizado no *site* da Câmara e no nosso *site*.

**O SR. THOMAS** – Obrigado, Vereador.

Só queria passar alguns pontos que foram colocados.

Primeiro, esclarecer essa comparação entre as operações urbanas e os eixos. Enfim, foi falado aqui que as operações urbanas representariam um benefício maior para Cidade do que os eixos. Eu acho que não. Acho que cada um tem o seu papel, mas a lógica é muito distinta.

Na operação urbana, você vende os ZEPACS, faz um leilão, para depois fazer os investimentos de transformação daquela região.

A estrutura dos eixos é totalmente contrária a essa. Quando você tem um eixo planejado, o eixo existente, um corredor de ônibus, linha de Metrô, ele já está consolidado e você vai, então, aplicar a outorga onerosa, que é a contrapartida financeira paga pelo empreendedor entre o coeficiente básico e o coeficiente máximo, exatamente para poder recuperar aquele dinheiro, aquele investimento que o Poder Público fez e aplicar no sentido distributivo da Cidade, inclusive em outras regiões que têm maior carência de investimento, infraestrutura, etc.

Então, o corredor, no eixo a lógica é distinta. É a lógica de você recuperar um valor, enquanto que na operação urbana você antecipa e, aí, sim, como a Lucila falou, você tem um risco maior de manter um investimento correspondente.

E, aí, o risco que o Vereador Police colocou, de transformar o planejamento das linhas de transporte de alta capacidade em uma espécie de planejamento corporativo, esse risco foi minimizado no plano. Por quê? Porque você estabelece que para o sistema restante passa a vigorar imediatamente. Para o sistema proposto, que consta no mapa 3A, você pode, mediante o início da obra, disparar essa possibilidade de conseguir até o coeficiente 4. E mais para aquilo que não está previsto nessa Lei do Plano Diretor, você vai precisar de uma lei específica, o que significa que necessariamente o governante, o Governo, vai ter de fazer o debate, para o projeto de lei, com a sociedade para justificar e apresentar aquela iniciativa.

Queria passar, também, pela questão do plano de bairro, só para dizer o porquê, qual foi o sentido. Por que por decreto e por que aprovado pelo conselho de representantes pelo conselho das subprefeituras. A ideia é de descentralizar exatamente a discussão dos bairros. Em vez de ter de submeter um plano de uma realidade local a um debate com 55 vereadores que têm de dar conta de debater a Cidade toda, você descentraliza a discussão disso no próprio conselho de bairro. Isso permite que o debate se dê mais amplamente e que os interessados possam fazer essa discussão.

E, aí, a Lucila falou da possibilidade de alteração de zoneamento, o plano de bairro

poder alterar o zoneamento, não ter de ser só por lei. Nesse sentido, também, a gente entende que a lei de zoneamento, que vai ser discutida na sequência do Plano Diretor, ela tem, necessariamente, de ter uma visão coerente da Cidade. As alterações, no zoneamento, não podem se dar apenas olhando, se debruçando na realidade de cada lugar. Ela tem de partir para que a Cidade não se fragmente. Para que você tenha um projeto de Cidade coerente ela tem de partir de uma discussão comum com toda a Cidade.

Então, é nesse sentido que a gente estabeleceu esses procedimentos para estruturar a organização dos planos de bairro.

Eu queria dizer que o processo de elaboração desse projeto de lei, no âmbito do Executivo, procurou promover um amplo processo participativo. Falei de todas as rodadas de participação, das oficinas. Mas ele procurou respeitar, também, o desejo de mudança da Cidade. A Cidade não está satisfeita com as dinâmicas atuais. Vocês levantaram várias coisas que estão acontecendo, que estão dentro da lei, mas que são questões que têm desejo de mudança. Então, a gente precisa respeitar, também, esse ritmo, esse desejo de mudança, esse sentido de urgência que o paulistano tem em transformar esta cidade. Os paulistanos não estão satisfeitos com a Cidade como ela é hoje.

Então, a gente tem de compatibilizar um amplo processo participativo, mas também estabelecer um ritmo que permitisse, que percebesse esse sentimento de mudança na Cidade. E, aí, o que acreditamos em definir critérios objetivos para o conjunto de eixos, foi exatamente de procurar uma coerência no projeto que estava como estabelecido.

Então, não ir para a discussão muito relacionada à Lei de Zoneamento, tem a ver, também, com estabelecermos critérios inequívocos, critérios que estão no quadro 4, e que permitam uma aplicação mais fácil da lei, evitando os casos de dúvida.

O que fizemos, aqui, foi exatamente procurar critérios objetivos, claros e que tivessem validade, sem deixar de reconhecer a importância desse tipo de trabalho que o gabinete do Vereador Police Neto está fazendo, de se debruçar nos detalhes.

Por fim, queria falar sobre a questão do preço dos imóveis, que acho que a Lilian, o Tufik, a Carmem mencionaram sobre a discussão. Qual o princípio que está colocado aqui? que se a gente não aumenta a possibilidade de adensamento da Cidade, se a gente reduz, de forma geral, esse adensamento na Cidade, isso gera uma escassez de terrenos que podem ser construídos apartamentos. Se você gera escassez, você aumenta o preço. Se você aumenta o preço, os filhos de quem mora em Pinheiros, vão ter de morar no Butantã; os filhos de quem mora no Butantã, vão ter de morar em Cotia. Então, você gera um processo de expulsão.

Ao ofertar um maior número de potencial de área construtiva combinado com regras que garantem que isso não vai ter adensamento, não vai ter verticalização sem adensamento, a cota parte, a questão das garagens, a questão da fachada ativa que incorpora os comércios nessas áreas que vão ser adensadas, você oferece área para esse desenvolvimento do comércio, a gente amplia a oferta de área construída, garante o adensamento populacional e começa a interferir, também, no preço dos imóveis. E o mais importante desse preço dos imóveis, também é a questão da outorga onerosa, que está sendo universalizada. Hoje, na lei atual, apenas 12%, uma parte ínfima dos empreendimentos paga outorga onerosa. Agora, estamos ampliando isso. E a outorga onerosa tem exatamente o objetivo de evitar a excessiva valorização imobiliária daqueles terrenos que você eleva o consentimento de aproveitamento.

Então, é uma forma de a Cidade capturar essa mudança de índice de coeficiente de aproveitamento, ao invés de ela ir toda para o proprietário do terreno. Porque, se você tem um terreno que pode construir, ela passa a construir 4, o preço do terreno multiplica por 4. Se você introduz a outorga onerosa, você garante um instrumento para conter essa valorização imobiliária.

Então, eu tenho convicção de que as estratégias apontadas aqui, no Plano Diretor, são estratégias que buscam minimizar ou suavizar esse processo de crescimento dos preços imobiliários, na Cidade, e garantir que a gente possa continuar morando no bairro, que os

nossos filhos possam continuar morando e, dessa forma, se apropriando cada vez mais da Cidade, incluindo o déficit habitacional.

**O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) –** Concluimos agradecendo a todos.

Lembro que continuamos com esse debate. Segunda-feira, trabalharemos com as macroáreas. Então, vamos discutir o impacto do Plano nas duas grandes guias de macrozoneamento. Então, vamos discutir um pouco da carta geotécnica e do macrozoneamento da Cidade. A gente ainda fica na zona Norte por um período. A gente tem cinco ou seis audiências públicas naquele território. Hoje, a gente realizou, de manhã, uma lá e a nossa expectativa é na reunião da Comissão do dia 18, quarta-feira, a gente fazer o primeiro balanço do que foi esse conjunto de audiências.

O Vereador Nabil, como nosso Relator, deve já apresentar um primeiro arrazoado desse processo. Lógico que vai ser acompanhado pelos Vereadores e devemos fazer uma primeira avaliação do que foi essa jornada, de mais de 40 audiências públicas. Depois, a gente para um período para refletir em cima daquilo que foi encaminhado em forma de material, daquilo que foi falado nas audiências públicas, para depois voltar no começo de fevereiro com a oferta de um primeiro texto que vai continuar no debate.

Devemos ter um pequeno calendário para as devolutivas. Então, a oportunidade em que vamos dialogar com a sociedade, dizendo para onde foram todas as manifestações e recomendações dadas, permitindo esse ajuste final.

Os gabinetes vão continuar abertos. Tem um debate muito intenso que será feito com o Movimento Popular de Moradia, já assumido pelo Relator e pela Comissão, e que é esse trabalho mais minucioso de detalhar as áreas em que se pretende, de fato, ter áreas à produção habitacional popular. Tem um debate muito intenso, que é feito hoje, também com a questão de áreas verdes. Então, qual o instrumento de financiamento para as áreas verdes da Cidade, que é como preservar e como adquirir.

Todos estão convidados a continuar esse diálogo com a gente, seja o diálogo pelas

mídias sociais, pela internet, mas também o presencial. Toda quarta-feira, a partir das 13h, realizamos as nossas reuniões ordinárias. Todo o mapa de nossas audiências públicas está na internet.

- Manifestação fora do microfone – inaudível

**O SR. PRESIDENTE (José Police Neto)** – A Comissão de Política Urbana vem discutindo mais de 15 ou 20 projetos, que não estão no Plano Diretor, mas que são projetos que correm paralelamente a isso, da disciplina de calçadas para a Cidade,

Então, na realidade, um desses projetos nasce com uma Comissão Parlamentar de Inquérito que investigou a acessibilidade das calçadas e têm projetos de diversos parlamentares que abordaram as calçadas. Por isso que a Câmara está se dedicando a esse processo de ter uma legislação específica para a calçada, que não seja só um modelo punitivo.

Tem projeto de lei que pretende transferir a responsabilidade para a Prefeitura e têm outros projetos de lei que pretendem que isso continue com o proprietário. Até hoje, a responsabilidade por manutenção da calçada é do proprietário. Temos uma discussão quanto a isso. Se vocês perguntarem a minha opinião, eu acho que, da mesma forma que o Poder Público é responsável para dar um bom pavimento para o carro, não tem sentido nenhum não dar um bom pavimento para quem não usa o carro.

Discutimos calçada, no início do ano, e foi derrotada a tese de transferir essa responsabilidade para o Poder Público, porque o Poder Público anunciava a incapacidade econômica e financeira de assumir essa nova tarefa. Então, estamos no meio desse debate.

Não havendo mais nada a tratar no dia de hoje, estão encerrados nossos trabalhos.