

1 No dia 22 de maio de 2018, às 19h30min, no auditório da Igreja Batista Palavra Viva,
2 situada à Av. Mofarrej nº 1.024, teve início a Audiência Pública do Projeto de
3 Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos, com a abertura feita pela **Sra.**
4 **Patricia Saran**, Gerente de Participação Social da SP Urbanismo, apresentando a
5 localização e introdução sobre o projeto e relatando que o conteúdo do Projeto de
6 Intervenção Urbana - PIU VL-VL foi disponibilizado integralmente para Consulta
7 Pública desde o dia 25 de abril de 2018 no sítio eletrônico gestão.urbana.sp.gov.br.
8 Em seguida, apresenta e convoca os componentes da mesa e informa que aqueles
9 que desejarem se manifestar deverão se inscrever durante a exposição do projeto no
10 local indicado do auditório, e que terão tempo de 3 minutos para suas considerações.
11 Passada a palavra ao **Sr. José Armênio de Brito Cruz**, Presidente da São Paulo
12 Urbanismo, que apresenta o papel da empresa e da equipe técnica responsável pela
13 coordenação dos trabalhos de desenvolvimento dos Projetos de Intervenção Urbana,
14 destacando que o PIU traz o projeto para a escala do planejamento urbano e que a
15 discussão pública é importante para viabilizar melhorias através de intervenções
16 urbanísticas para a região, frente às demandas identificadas. Passada a palavra ao **Sr.**
17 **Leonardo Amaral Castro**, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, que
18 faz um breve retrospecto sobre o desenvolvimento do PIU VL-VL desde 2016 e
19 informa que o conteúdo objeto desta Audiência Pública apresenta a evolução e o
20 amadurecimento do projeto diante da complexidade dos temas a serem enfrentados,
21 acrescentando que a fase atual é de desenvolvimento, não se constituindo ainda como
22 sua versão final e que, em continuidade ao processo participativo previsto para o
23 desenvolvimento do projeto, serão realizadas reuniões temáticas, em um processo
24 contínuo de convergência e construção conjunta do projeto. Passada a palavra ao **Sr.**
25 **Marcelo Fonseca Ignatios**, Superintendente de Estruturação de Projetos da São
26 Paulo Urbanismo, que realiza a exposição do PIU VL-VL em seu estágio atual de
27 desenvolvimento, apresentando inicialmente o cronograma e esclarecendo a diferença
28 entre o conteúdo da audiência de 2016, que trazia a iniciativa da Manifestação de
29 Interesse Privado - MIP e o programa de interesse público, e a atual, que traz uma
30 proposta concreta para discussão com a sociedade. Fala da complexidade do
31 conteúdo e explica o fluxograma de desenvolvimento do PIU conforme o decreto
32 municipal nº 56.901/2016, indicando o momento atual e os próximos passos. Em
33 seguida, explica o contexto urbano do PIU, correspondente ao subsetor Arco Pinheiros
34 da Macroárea de Estruturação Metropolitana, destacando o papel estratégico da
35 região para o desenvolvimento da cidade, conforme as disposições do PDE.
36 Apresenta em seguida as propostas urbanísticas contidas no PIU VL, destacando

37 temas como: o parcelamento do solo nos terrenos privados dos proponentes; a
38 estruturação urbana, através de um grande parque linear que conectará a orla do Rio
39 Pinheiros à Av. Dr. Gastão Vidigal; os melhoramentos viários; os equipamentos
40 públicos; o reassentamento da população residente atualmente nas favelas Da Linha e
41 Do Nove em duas áreas, sendo a primeira na área pública institucional resultante do
42 parcelamento das glebas dos proponentes e a segunda em área pública pertencente à
43 SP Trans, demarcada como ZEIS 3 pelo PDE e situada nas proximidades do projeto.
44 Acrescenta que o PIU VL-VL contempla ainda investimentos na requalificação e
45 regularização do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, situado no perímetro do
46 projeto, e ações de gestão pós-ocupação das áreas condominiais e comerciais,
47 financiadas, como as demais intervenções, pelas contrapartidas financeiras da outorga
48 onerosa, adiantadas a valor presente, e devidas pelos empreendedores privados à
49 Prefeitura pela exploração do potencial construtivo adicional majorado de duas vezes
50 a área dos terrenos privados transformáveis para quatro vezes a área dos terrenos
51 privados transformáveis. O expositor conclui a apresentação mostrando os fatores
52 técnicos de inadequação à urbanização presentes nas ZEIS 1 demarcadas nas áreas
53 atualmente ocupadas pelas duas favelas, a modelagem financeira, imagens
54 ilustrativas do projeto dos conjuntos habitacionais finalizando com a menção acerca da
55 gestão democrática para governança do projeto. Finalizada a apresentação, a mesa
56 diretora dos trabalhos é recomposta e iniciada as falas dos inscritos. **1. Sr. João**
57 **Pedro Rosem – UMOPI - União de Moradores de Pinheiros e Lapa** : Questiona a
58 demanda atendida pelo PIU, que deveria se estender à totalidade identificada para o
59 Arco Pinheiros – cerca de 4.600 moradias. Cobra a constituição dos conselhos
60 gestores de ZEIS e defende a locação social frente às restrições de crédito da
61 população atendida. **2. Sra. Taís da Guia Gomes – moradora da Comunidade da**
62 **Linha**: Defende que a população e os comerciantes das comunidades não saiam da
63 região. Pergunta sobre o que acontecerá com o CEAGESP, pois muitos moradores
64 trabalham no entreposto, sobre a forma de atendimento das famílias pela SEHAB e
65 quando vão ser constituídos os conselhos gestores de ZEIS. **3. Sra. Renata Nagai –**
66 **moradora do condomínio Vila Nova Leopoldina**: Questiona quando vão trazer à
67 tona as questões relativas a ações de remediação, prazos e custos relativos à
68 contaminação do terreno da SPTrans e porque não alocar a população para terreno
69 mais próximo de onde estão atualmente, como na área demarcada como ZEIS 5 junto
70 à CEAGESP. Cita o crescimento do desemprego entre 2016 e 2018, perguntando se o
71 projeto dará conta de resolver as questões sociais da região e opina que se vai criar
72 outro problema no bairro e que o conjunto habitacional Jardim Edite não é uma

73 referência adequada como solução habitacional, pois a oferta de vagas para
74 estacionamento dos moradores é insuficiente. **4. Sr. Tiago Alves – morador do**
75 **condomínio Vila Nova Leopoldina:** Relata a constituição de um grupo de trabalho
76 formado por moradores, advogados e urbanistas da região para avaliar o projeto e
77 propor alternativas. Fala que este grupo não é contra o PIU, mas critica o interesse
78 privado e a solução habitacional e de equipamentos, cobrando maior acesso aos
79 canais de participação. **5. Sra. Luciana Campos – moradora da Vila Leopoldina:**
80 Sobre a área contaminada da SPTrans – questiona ações já realizadas e os potenciais
81 riscos à população, acrescentando que o projeto não prevê custos e prazo de
82 remediação e que não há uma manifestação da SPTrans favorável à utilização do
83 terreno, bem como a apresentação dos custos de sua cessão para fins habitacionais
84 previstos no projeto. Conclui avaliando que o Cenário B também teria viabilidade. **6.**
85 **Sr. Alberto Santos, morador do condomínio Plaza Mayor:** Entende que o projeto
86 tem que ser bom para toda a comunidade e que as contrapartidas apresentadas já são
87 aquelas minimamente exigidas por lei e seriam insuficientes, beneficiando os
88 proponentes e não atendendo carências da região, como de áreas verdes. Critica os
89 prazos restritos do processo participativo realizado e sugere que a moderação da
90 Consulta Pública tem bloqueado arbitrariamente a participação dos moradores. **7. Sr.**
91 **Victor Molchansky – morador do condomínio Martese:** Afirma que os estudos do
92 PIU apresentaram diversos cenários de implantação de HIS nas ZEIS da região,
93 apesar da apresentação ter sido feita somente para o Cenário A, por isso questiona a
94 ausência de modelagens econômicas para os demais cenários entendendo que o
95 terreno da SPTrans tem valor de mercado, então questiona como ele entraria no
96 projeto sem prejuízo da empresa pública. Finaliza questionando qual seria a taxa de
97 desconto do fluxo de caixa, e cobra acesso ao grupo de coordena o projeto para
98 discussão dos aspectos levantados. **8. Sr. Carlos Alexandre – Associação Vila**
99 **Nova Leopoldina:** Aponta o que diz serem erros da prefeitura por querer decidir para
100 onde a população deve ir e ignora o processo de usucapião em curso por parte da
101 Comunidade da Linha, que é demarcada como ZEIS 1 no PDE. Sobre a contaminação
102 no terreno da SPTrans, afirma que esta é cancerígena, e acrescenta ainda que a
103 população não terá condições de pagar as taxas condominiais dos empreendimentos
104 habitacionais de interesse social planejados e que por esta razão a Prefeitura e a
105 Votorantim a estariam enganando. **9. Sr. Carlos Alexandre Beraldo – A.C.M.:**
106 Enfatiza que os pobres servem à população de mais alta renda e merecem morar na
107 região, e que a discriminação de renda é um crime social. Afirma que nas
108 comunidades existem 1.372 famílias, 65 comércios e 70 construções, perguntando à

109 Prefeitura como esta população será atendida. Afirma que os moradores querem
110 títulos de propriedade dos imóveis e podem pagar condomínio, água e luz, mas não
111 concordam em pagar parcela para aquisição das unidades habitacionais. **10. Sr.**
112 **Ediberto de Sá Pereira – Comunidade da Linha:** Afirma que os moradores das
113 comunidades têm direito de permanecer na área. Questiona como será feito o
114 cadastramento e a posse do terreno e como será o espaço de comércio e acabamento
115 final das unidades. Defende que as comunidades não sejam separadas e que a
116 Associação Nossa Turma, que atende as comunidades, permaneça no local. **11. Sra.**
117 **Débora Dado – moradora da região:** Defende a não fragmentação da participação,
118 que os diferentes grupos sociais da região se unam ao invés de se confrontarem.
119 População não é contra o PIU, mas cobra transparência e amplitude no debate.
120 Relaciona a forma de condução do projeto com a crise por que passa o país e afirma
121 que os interesses empresariais não devem ter prioridade sobre os interesses da
122 população. **12. Sr. Mário Bortoto – assessoria do Vereador Toninho Vespoli:**
123 Sobre o faseamento das intervenções, defende que os empreendimentos de HIS
124 devam ser construídos antes ou concomitantemente com os empreendimentos
125 privados, como forma de garantir que a população afetada seja reassentada, citando o
126 exemplo da OUC Água Branca, onde os EHIS não foram executados até hoje.
127 Questiona quem definiu a metragem dos apartamentos, se os proponentes ou a
128 Prefeitura, pois entende que o ente privado sempre quer maximizar seus lucros.
129 Questiona também se foram realizados estudos e consultas junto às secretarias de
130 saúde e assistência social, entre outras, para a definição dos equipamentos públicos
131 propostos no projeto. **13. Sr. Umberto Sarti – Associação Viva Leopoldina:**
132 Questiona o valor das contrapartidas financeiras e a área das unidades de HIS, que
133 não atendem a demanda das famílias. Dirigindo-se ao representante da A.C.M., afirma
134 que a AVL apoia as comunidades e que a Votorantim não os quer perto de seus
135 empreendimentos. Garante que as informações sobre a contaminação do terreno da
136 SP Trans divulgadas no projeto são falsas. **14. Sr. Vitor Pires – morador da região:**
137 em sua fala faz diversos questionamentos, começando por perguntar por que o projeto
138 separa as famílias das comunidades, e afastá-las do bulevar, porque a Prefeitura
139 estaria doando o terreno da SPTrans para a Votorantim, e qual seria a razão de não
140 vendê-lo para utilizar os recursos para atender número maior de famílias, finalizando
141 com a necessidade de esclarecimentos sobre como o projeto contempla os moradores
142 de rua e qual seria o comprometimento da Votorantim em relação às famílias afetadas
143 para contribuir para a formação dos jovens como médicos, advogados, etc. **15. Sr.**
144 **Welton Washington, líder das comunidades e Conselheiro Participativo da Lapa -**

145 **CPM Lapa:** Questiona os interesses da AVL no projeto, já que eles nunca ouviram as
146 comunidades afetadas. Defende que moradores apoiem o projeto se este atender às
147 demandas das comunidades com transparência. É contra o aluguel social, defendendo
148 que moradores sejam proprietários dos apartamentos e que as unidades de 1
149 dormitório não atendem ao perfil das famílias. **16. Sra. Tatiane Seixas – moradora da**
150 **região:** Questiona porque PIU não foi desenvolvido como uma área de operação
151 urbana, pois entende que este instrumento possibilitaria mais contrapartidas para a
152 cidade e sociedade local, porque o projeto não considerou como fonte das
153 contrapartidas, além do aumento do potencial construtivo, a cota de solidariedade,
154 prevista no PDE e por que a apresentação feita não apresentou as demais alternativas
155 estudadas no projeto para a implantação dos EHIS e equipamentos públicos. Entende
156 que ao invés do terreno da SP Trans, a ZEIS 5 do CEAGESP tem condições de
157 receptionar toda a população afetada, mantendo-a próxima das áreas da Votorantim.
158 **17. Sra. Denise Schmitt – moradora da região:** Afirma que a polarização só
159 prejudica o desenvolvimento do PIU e o entendimento dos diferentes setores da
160 população. Defende o entendimento e a conjunção de interesses, pois os diferentes
161 segmentos da população vivem todos na região. Questiona a ausência de
162 investimentos em infraestrutura urbana no projeto, pois este problema atinge a todos,
163 citando como exemplo os blecautes frequentes. **18. Sra. Luciana Pazzini –**
164 **Associação Nossa Turma:** Faz um breve relato sobre a trajetória da associação, cuja
165 sede se localiza dentro do CEAGESP. Afirma que o projeto prevê duas creches e que
166 não há demanda para dois equipamentos desta natureza na região. Defende a
167 manutenção da entidade no lugar atual, pois identifica o risco de serem afetados pelos
168 melhoramentos viários previstos no projeto. **19. Sr. Fabiano Freitas – morador da**
169 **região:** Entende que o PIU precisa considerar o que acontecerá com o CEAGESP,
170 cujas informações públicas têm direcionado para sua transferência de local, pois o
171 entreposto afeta toda a região. Afirma que o projeto é bonito, mas que carece de
172 qualidade, pois o EHIS previsto na área da SPTrans não tem vagas de garagem,
173 áreas de lazer e unidades adequadas à demanda das comunidades. Defende que haja
174 no empreendimento unidades habitacionais maiores – 3 a 4 quartos e que os edifícios
175 não deveriam ter elevadores, pois a população não pode arcar com os custos de
176 manutenção. Questiona a alta densidade populacional prevista e quais serão os
177 impactos do projeto no trânsito na região. **20. Sra. Rosa Gomes – Conselheira do**
178 **CADES-Lapa:** Entende que as contrapartidas financeiras previstas no projeto não são
179 privadas, mas sim investimentos públicos, pois são recursos de outorga onerosa
180 devidos pelos empreendedores à Prefeitura. Cita a demarcação das ZEIS pelo PDE,

181 defendendo a permanência da população na região, e que o poder público precisa
182 aparecer e capitanear o processo de desenvolvimento do PIU, apresentando soluções
183 integradas. Sobre a questão da contaminação no terreno da SPTrans e a
184 sustentabilidade ambiental do projeto, entende que devem ser discutidos no âmbito do
185 CADES regional. Defende que haja discussão sobre quais seriam os equipamentos
186 públicos implantados pelo projeto, exigindo diálogo com as secretarias competentes –
187 saúde, educação, trabalho e assistência social, entre outras. Findas as manifestações,
188 foi passada a palavra novamente para o **Sr. José Armênio de Brito Cruz**, Presidente
189 da São Paulo Urbanismo, que esclarece que diversas questões mencionadas já estão
190 sendo contempladas pelo PIU, tais como as reuniões com outras secretarias
191 municipais para definição dos equipamentos públicos a serem implantados. Sobre a
192 CEAGESP, esclarece que há necessidade de interlocução da Prefeitura com os
193 governos Federal e Estadual que têm governança sobre o entreposto, para a definição
194 sobre o que ocorrerá nesta gleba e que o PIU contempla o contexto urbano do
195 entreposto e do Arco Pinheiros. Entende que a capacidade de crédito para a aquisição
196 das UHIS, entre outros fatores, é mais determinante para a definição da área das
197 unidades do que o projeto em si. Passada a palavra para o **Sr. Vereador José Police**
198 **Neto**, que esclarece que o PIU é um novo instrumento e que a ZEIS da SP Trans foi
199 definida pelo PDE em 2002. Reitera que a sociedade espera que o poder público
200 garanta o uso efetivo e integral das ZEIS para produção de EHIS e que não se pode
201 mudar esta diretriz até 2030. Avalia como esquizofrênicos os questionamentos das
202 contrapartidas financeiras por parte de alguns manifestantes, pois o processo deve ser
203 racional, de forma que as contrapartidas não sejam nem maiores, nem menores do
204 que devem ser. Defende o modelo do PIU em que o que o poder público antecipa
205 recursos e os concentra na região, ao invés de dispersá-los pela cidade, finalizando
206 dizendo que a Votorantim deverá sim obter lucro com os empreendimentos, como
207 outros empreendedores já lucraram ao construir diversos empreendimentos na região
208 e que os conselhos gestores das ZEIS precisam ser constituídos para que seja dada
209 continuidade ao processo de discussão do projeto com a agenda de reuniões
210 temáticas previstas pelo Executivo Municipal. Esclarece que não há geração de novas
211 demandas sociais, pois a população contemplada pelo reassentamento já é moradora
212 da região e conclama a população a focar nas questões que estão gerando
213 desconfiança, tais como o número de famílias a serem atendidas, a modelagem
214 econômica, a contaminação do terreno da SP Trans, as questões relativas ao formato
215 de disponibilização das UHIS e a sustentabilidade econômica dos condomínios.
216 Conclui que o projeto deve enfrentar as questões de drenagem presentes neste

217 território. Passada a palavra para o **Sr. Vereador Paulo Frange**, que cumprimenta a
218 SP Urbanismo e a SEHAB pelo trabalho realizado e esclarece as diferenças entre a
219 Operação Urbana Consorciada - OUC Água Branca e o PIU VL-VL quanto à entrega
220 de unidades de HIS, pois entende que no PIU, a iniciativa privada assume maior
221 responsabilidade no processo e adianta recursos para viabilizar os empreendimentos
222 habitacionais com infraestrutura e equipamentos públicos, enquanto na OUC esse
223 compromisso é papel da Prefeitura. Relativamente à contaminação do terreno da
224 SPTtrans, lembra que não existe risco à saúde da população, pois quem constrói tem a
225 responsabilidade de descontaminar a área de acordo com as determinações dos
226 órgãos competentes, sendo esta uma questão de fácil superação, pois o projeto tende
227 à viabilidade, já não prevê solos e que as intervenções em áreas contaminadas
228 são uma situação comum na cidade. Enaltece sobre os investimentos na gestão pós-
229 ocupacional e sobre a necessidade de adensamento com verticalização para atender
230 à demanda habitacional, pois os tempos mudaram, finalizando com o pedido para que
231 a população se organize nos conselhos das ZEIS. Passada a palavra para o **Sr.**
232 **Vereador Fábio Riva**, que relata sua trajetória junto aos movimentos de moradia e
233 entende que o PIU VL-VL valorizará a região, pois o bairro será transformado e
234 qualificado e será bom para todos os setores da sociedade, para que esta seja mais
235 justa e fraterna. Defende que as comunidades possam escolher onde querem morar e
236 que merecem respeito dos demais segmentos da sociedade local, criticando o
237 posicionamento higienista de alguns manifestantes. Conclui dizendo que o projeto terá
238 oportunidade de continuar sendo discutido na Câmara Municipal. Passada a palavra
239 para o **Sr. Fernando Chucre**, Secretário Municipal de Habitação, que cumprimenta a
240 equipe da SP Urbanismo e os vereadores dedicados à discussão da política urbana
241 municipal. Entende que a audiência pública não deve ser vista como uma disputa de
242 segmentos sociais, mas como uma oportunidade de discussão de melhorias para este
243 território. Esclarece que, caso as contrapartidas correspondentes à Outorga Onerosa
244 do Direito de Construir fossem pagas ao longo do ciclo de desenvolvimento dos
245 empreendimentos privados, os recursos destinados à habitação de interesse social
246 corresponderiam a 30 % da arrecadação do FUNDURB e seriam aplicados em
247 diversas regiões da cidade, enquanto o PIU destina cerca de 73% para este fim,
248 especificamente para as comunidades definidas. Esclarece ainda que as
249 preocupações como tipologias habitacionais, formas de acesso às unidades e gestão
250 condominial deverão ser discutidas no âmbito dos conselhos gestores das ZEIS, e
251 sobre a questão da contaminação no terreno da SPTtrans, entende que a CETESB tem
252 competência para monitorar a segurança dos empreendimentos habitacionais e que

253 provavelmente a maioria dos condomínios residenciais da região também foram
254 construídos em áreas contaminadas e, da mesma forma, tiveram que dar solução ao
255 problema. Passada a palavra ao **Sr. Leonardo Amaral Castro**, que agradece a
256 presença e a participação de todos e afirma que a audiência pública é importante para
257 discutir os desafios e oportunidades do projeto para a região, mas que não é o
258 instrumento mais adequado para discutir mais detalhadamente os temas, em função
259 disto, informa que serão realizadas oportunamente reuniões temáticas, pedindo que os
260 interessados se organizem para participar através de representantes constituídos, pois
261 um número excessivo de debatedores prejudica a dinâmica e a efetividade deste
262 formato de debate. Nada mais havendo a tratar, encerra os trabalhos.

ATA