

## **ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA MINUTA DO PROJETO DE LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ, REALIZADA EM 14 DE SETEMBRO DE 2015.**

Aos quatorze dias do mês de setembro de 2015, no período compreendido entre 18h00 e 22h00 foi realizada a Audiência Pública sobre a Minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, no auditório do Clube Atlético Juventus situado à Rua Comendador Roberto Ugolini, 152, São Paulo-SP. A abertura foi coordenada pela São Paulo Urbanismo e foi constituída de breve saudação e composição da mesa diretora pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Sr. Fernando de Mello Franco; Subprefeito da Mooca, Sr. Evando Reis e o Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo, Sr. Gustavo Partezani Rodrigues que fará a apresentação. Os esclarecimentos sobre o procedimento da audiência são apresentados. O Secretário Fernando de Mello Franco agradece a presença de todos e relata o processo de desenvolvimento e objetivos da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Ressalta a manutenção do setor produtivo junto às questões ambientais, sociais e de mobilidade e drenagem. Na sequência foi realizada a exposição, pelo Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo - Gustavo Partezani Rodrigues, dos objetivos e estratégias propostas na Minuta do Projeto de Lei que se encontra disponibilizada no sitio [www.gestaourbana.sp.gov.br](http://www.gestaourbana.sp.gov.br) desde 26.09.2015. Sr. Gustavo saúda os presentes, se apresenta e retoma o processo participativo de licenciamento da operação urbana consorciada, em audiências realizadas em dezembro de 2014, realizadas nos mesmos locais. Inicia com a apresentação do instrumento Operação Urbana Consorciada demonstrando as transformações previstas para o território, juntamente com seus objetivos e estratégias de: socialização dos ganhos da produção na região; assegurar o direito a moradia digna para quem precisa; melhorar a mobilidade urbana; qualificar a vida urbana dos bairros; orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público; reorganizar as dinâmicas metropolitanas promovendo o desenvolvimento econômico da cidade; incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade; fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade e preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais. Os objetivos e estratégias são detalhados e, ao final, o Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo encerra a sua fala agradecendo a todos os presentes e convida o Secretário e o Subprefeito a recompor a mesa diretora. A coordenação esclarece que será aberta a palavra aos seis primeiros inscritos, com posteriores esclarecimentos em bloco. Seguiram-se 6 falas. 1) Sr. Alexandre (Movimento de Moradia ULCM) diz que a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí não contempla as faixas de 0 a 3 salários mínimos. Cita o Art. 16º da minuta dizendo que só contempla a faixa de 6 salários mínimos. Preocupasse também com as pessoas que moram hoje em favelas e cortiços e correm o risco de migrarem para regiões periféricas da Zona Leste. 2) Sra. Elisabeth Florido (jornalista e moradora da Mooca) acompanha o processo participativo das audiências e participa de associação para preservação da história da Mooca. Coloca que o polígono histórico da Mooca não é pontuado claramente na minuta. Sugere marcar todos os pontos de interesse cultural, histórico, paisagístico, artístico, arquitetônico e afetivo passíveis de preservação e requalificação, tombados ou em processo de tombamento de forma clara no mapa. Pergunta sobre os caminhos históricos e a requalificação das orlas do Tamanduateí. Questiona o direito de preempção que existia na ZEPEC da área do Moinho e que não consta na lei. Pergunta como será feita a requalificação do patrimônio histórico. Pede a inclusão do direito de preempção nas áreas históricas da Mooca. 3) Sr. Francisco Parisi (Superintendente

da Associação Comercial de São Paulo Distrital Mooca, ACSP-DM) Cumprimenta todos os presentes e inicia solicitando retificação do texto do Caderno Ilustrado, esclarecendo que a ACSP-Distrital Mooca participou de reuniões de esclarecimento e não desenvolvimento (página 15 do caderno ilustrado). Pergunta também sobre demais incentivos e benefícios para desenvolvimento das atividades comerciais. Que benefícios os empresários dos comércios de rua terão, além do incentivo a fachadas ativas? Como será o futuro das micro e pequenas empresas? 4) Sra. Sonia Valkovics (Movimento Viva o Parque Vila Ema) fala sobre dois terrenos que poderão se tornar parques na região. Um deles na Vila Ema e o outro no terreno da antiga Esso, já batizado pela população de Parque da Mooca. Pergunta se este parque será contemplado com 100% ou apenas 50% da gleba. Preocupa-se com a falta de áreas verdes e calor excessivo, principalmente com o adensamento previsto. Pede para que o plano não ceda à especulação imobiliária. 5) Sr. Antonio Vioto Neto se refere à primeira rodada de audiências públicas no final de 2014, onde foi apresentado 28% dos recursos da OUCBT para equipamentos e agora é apresentada na minuta do projeto de lei a destinação de 15% dos recursos. Indaga do por que aumentar o adensamento e diminuir a parcela dos recursos destinada aos equipamentos. Relata também que nas audiências anteriores a distribuição dos equipamentos era apresentada e pede para que estes que sejam indicados, apontando quais e onde serão instalados os novos equipamentos. Também pergunta sobre a estimativa de arrecadação dos recursos e qual será o tempo de implementação do Plano. 6) Sr. Evaldo Forti questiona a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A - BTSA e respectivo conselho. Para que abrir uma nova empresa e gerar mais gastos públicos? Pergunta por que não utilizar a estrutura existente da SP Urbanismo e SP Obras, principalmente no momento econômico que o país atravessa. Cita que o percentual dos recursos arrecadados pela operação de 5% destinados à BTSA seria maior que os 4% destinados ao Patrimônio. É contra aberturas de novas empresas subsidiárias, conforme autoriza artigo na minuta. Neste momento, a coordenação encerra o primeiro bloco de questões e passa a palavra à mesa para os esclarecimentos. O Sr. Gustavo Partezani Rodrigues – Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo que faz os esclarecimentos e agradece as questões e reflexões da proposta apresentada para aprimorar o processo. Esclarece que as faixas de atendimento HIS 1 (de 0 a 3 salários mínimos) e HIS 2 (de 3 a seis salários mínimos) já estão definidas no Plano Diretor Estratégico e as 20 mil unidades atenderão a demanda. Isso ocorrerá em reurbanizações, regularizações ou reassentamentos em novas unidades. Quanto à empresa, esta é financiada pelos recursos da própria operação urbana e nenhum recurso do tesouro municipal será aplicado na empresa. A porcentagem apresentada será empregada ao longo dos trinta anos da transformação do território. Muitas cidades no mundo focam em interlocutores para projetos específicos a fim de propiciar dinâmica e celeridade no processo. A BTSA será subsidiária da São Paulo Urbanismo. A estimativa/projeção de arrecadação de recursos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, nos dias de hoje, é de aproximadamente 5 bilhões e meio, ao longo do tempo. Sobre os equipamentos, várias reuniões foram feitas com as diversas secretarias envolvidas no processo, e a estimativa foi apresentada nos processos participativos anteriores. Orçando as estimativas e equilibrando as diversas solicitações de aumento das áreas verdes, foi definido e cravado valor específico para os equipamentos. O parque da Rua Dianópolis foi atendido em 50% da área total do lote, mas outras áreas do perímetro também serão atendidas com parques. As áreas verdes foram pulverizadas pelo perímetro e foi criado um sistema de parques. O parque da Vila Ema está

fora do perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Aproveita o momento e convida a todos a se manifestarem no site gestão urbana, na minuta participativa, como a Sra. Elisabeth Florido fez. Sobre o patrimônio, a área do Moinho não foi possível envolver no projeto, pois já existe protocolo do proprietário com o interesse de uso. A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí propõe a compra de imóveis de interesse público, restaurar e propor a instalação de polos criativos. A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí também propõe subsídio para realização de chamamento público para restauração do patrimônio local e acolhendo as diretrizes do Plano Diretor Estratégico. Além disso, há intenso diálogo com o Compresp para aprimoramento das resoluções de tombamento. Queremos que o patrimônio seja de todos, com áreas onde a população possa entrar e se envolver com a história. Quanto às questões colocadas pela Associação Comercial de São Paulo – Distrital Mooca, é esclarecido o termo utilizado no Caderno Ilustrado. A Associação e diversos outros interlocutores da sociedade civil participaram do processo de desenvolvimento citado, desculpando-se pela formulação do texto. Sobre o comércio, há incentivos, nos corredores citados, para que continuem instalados com benefício de áreas não construídas resguardando as lojas, arborização urbana, resguardando ofertas de estacionamentos, calçadas largas, fachada ativa entre outras. Neste momento, a palavra é passada ao Sr. Fernando de Melo Franco – Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano que discorre sobre dois pontos importantes da Operação Urbana Consorciada proposta: a permanência do setor industrial e o desenvolvimento do comércio, incentivando a economia criativa. Micro, pequenas e médias empresas relacionadas com a produção do conhecimento. Para preservar e desenvolver é necessário o uso certo do local. Sugere inaugurar a BTSA neste território, firmando a intenção de foco de articulação e desenvolvimento do plano urbanístico proposto. A coordenação prossegue chamando os manifestantes inscritos para continuidade das perguntas. 7) Sr. Luis Carlos Castan (Arquiteto e membro da Associação Comercial) Pergunta sobre desapropriações referentes aos melhoramentos públicos, pois a lei trás apenas valores estimados dos lotes. Per e como ficarão os imóveis atingidos. Será pago além dos valores dos terrenos os valores dos imóveis também? Diante da proposta de requalificar as margens do Rio Tamanduateí, como se pretende lidar com o trânsito existente durante a execução da intervenção? 8) Sra. Wanda Herrero (Presidente do Conseg). Lê texto sobre o Rio Tamanduateí de sua autoria, exaltando a história e valor do Rio Tamanduateí, que vem sendo degradado no decorrer das últimas décadas. Pede para que seja feita a gestão junto às Prefeituras das cidades do entorno que compreendem a bacia do Tamanduateí para que trabalhem junto a despoluição do referido rio. 9) Sra. Edileusa Silva (integrante do movimento ULCM) pergunta sobre as faixas de atendimento para HIS 1 e HIS 2 e questiona se, em áreas contaminadas, podem ser feitas habitações e parques. 10) Ana Maria (Arquiteta e Urbanista, Conselho da Mulher Empresária) Aponta o programa de intervenções pede esclarecimentos sobre a destinação das habitações de interesse social. Sugere que seja inserido o nome das comunidades que serão beneficiadas para controlar quem terá acesso às habitações que serão promovidas pela OUCBT. 11) Sr. Júlio César (Arquiteto e Conselheiro de Política Urbana da Associação Comercial) Pergunta se está previsto o destamponamento do Rio Tamanduateí e como será resolvida da questão de sombreamento gerado pelas grandes edificações, uma vez que o gabarito foi liberado em determinados setores. Questiona sobre os valores a ser pagos quando das desapropriações e se a edificação e as atividades instaladas serão ressarcidas. Sugere a locação social em

detrimento à propriedade da moradia. Diz que o modelo de aluguel é uma questão que o Estado não tem interesse em gerenciar.

A coordenação encerra este próximo bloco de questionamentos e passa a palavra à mesa para os esclarecimentos. O Sr. Gustavo Partezani inicia a fala informados sobre os alinhamentos viários propostos que estão embasados em leis de 1947, 1952, 1960 e 1970 – proposta do projeto original do Engenheiro Jorge Macedo Vieira, que nunca foi executado. Há aproveitamento do viário já proposto tendo em vista a situação do território já tomado. Aquilo que já está gravado como alinhamento viário será promovida a transformação pela OUCBT. Quanto ao destamponamento, a proposta cria um sistema viário de apoio à Avenida do Estado. São novos caminhos para distribuir o tráfego existente na pista sobre o Rio Tamandateí. Desta forma, será possível qualificar e revelar o Rio, promovendo o destamponamento e as novas conexões entre Cambuci e Mooca. Fala do texto apresentado e solicita autorização para a publicação do texto. A despoluição é promovida pelo Departamento de Águas e Energia e Esgoto do Estado de São Paulo e a SABESP, sendo que a OUCBT apoiará as ações em andamento. Sobre as questões de descontaminação, a Licença Prévia Ambiental traz essas estratégias e é questão importante nesta operação. As análises apresentam graus diferentes de contaminação e há regras para a indicação de usos, sendo que parques são possíveis em determinados índices/graus de contaminação regradados pela CETESB e pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. Neste momento, a palavra é passada ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano – Sr. Fernando Mello Franco que traz esclarecimentos sobre as ZEIS e atendimento às faixas de atendimento. É estimado que as Habitações de Interesse Social sejam realizadas, fundamentalmente, nas áreas de ZEIS. As faixas de atendimento são estabelecidas com clareza no Plano Diretor Estratégico, sendo garantidas as porcentagens de atendimento às faixas 1 e 2 para as Habitações de Interesse Social. Quanto à locação social, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano é favorável a implantação, sobretudo nas operações urbanas, por se tratarem de áreas de contínua valorização. A dificuldade do poder público se encontra na gestão desta locação. A locação social pressupõe uma gestão mais complexa. Com a criação da empresa, que terá a gestão do banco de terras, poderemos pensar em ter um embrião de uma gestão da locação social, sendo excelente experiência de política habitacional para a cidade. Complementa a questão da gestão do Rio Tamandateí com os municípios vizinhos, aponta a aprovação do Estatuto da Metrópole que traz a obrigatoriedade de Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDUI, que já se constituem com as cidades que possuem e estas questões devem ser enfrentadas. Sr. Gustavo Partezani agradece a doação do texto da Sra. Wanda Herrero. A coordenação prossegue com as manifestações dos inscritos, seguindo-se mais cinco falas: 12) Sr. Eduardo (morador da Mooca) Aponta a timidez do projeto na proposição das áreas verdes: mediante ao grande adensamento não deveríamos pensar em um projeto mais arrojado de espaços públicos? Sobre a área do terreno da Esso, lembra o grande dano ambiental histórico que a atividade industrial naquela gleba trouxe a região e aos seus moradores. Sugere promover um parque em 100% da área seria uma maneira de ressarcir à sociedade pelos maus historicamente relatados. Fala sobre a situação das ZEIS gravadas a mais de 10 anos no baixo da Mooca (Brás). A região congelou, não se promoveu as unidades habitacionais desejadas, e o adensamento populacional desejado não ocorreu. Temos hoje, uma área degradada. 13) Antonio de Pádua Chagas (Conselheiro Participativo da Mooca) Discorre sobre as áreas

contaminadas e fala que a operação traz estratégias ambientais no âmbito da drenagem e das coberturas vegetais, mas não demonstra os mecanismos para a mitigação das áreas contaminadas. Pede um cuidado especial quanto a projetos em áreas contaminadas, citando casos de explosões em obras. Cita Aziz Ab'Saber e ressalta a importância da utilização de trabalhos e estudos relevantes. Pede especial cuidado com as áreas de ZEIS: o pobre é levado a habitar áreas periféricas ou contaminadas. 14) Maksuel (Presidente do MSTI) Pede que a Lei 15.542 seja respeitada e que a Lei da OUCBT a citasse. Pergunta se o recurso anteriormente apontado de 18%, já previa a implantação de 20.000 unidades, por que agora com destinação de 25% dos recursos o número de unidades se manteve? Não daria para serem feitas mais unidades? Questiona se a área destinada a ZEIS dará conta de implantar as 20.000 HIS. Gostaria de um mapa que mostrasse as áreas e o número de unidades. Pergunta também qual será a cota de terrenos que será comprada além das áreas demarcadas como ZEIS e se SEHAB já poderia começar a fazer. Recursos: como ficará a gestão dos recursos dentro da empresa BTSA? Os recursos específicos para a habitação ficarão separados em outra conta? Como será a lista de atendimento das demandas habitacionais? Será atendido quem já foi cadastrado? Como será feita por SEHAB? 15) Rafael Melo da Silva (integrante do MSTI) Questiona quando será dada solução para a questão da Gleba Petrobrás. Relata que as unidades ainda não começaram a ser implantadas. 16) Fernandes José Cícero (Luta Nacional Moradia Campo e Cidade) Apoia a unificação e apoio a todas as lutas por moradia. A coordenação informa que as manifestações dos inscritos se encerram e passa a palavra à mesa. O Sr. Gustavo Partezani, resume rapidamente as questões do último bloco e inicia com os esclarecimentos das áreas verdes da proposta. Fala da área total prevista pelo projeto, que acrescenta em oito vezes a área verde hoje existente, em termos de parques que serão distribuídos no território da operação, como um sistema de parques. Este sistema é associado com a arborização com espécies nativas nas novas vias qualificadas, criando um sistema de sombreamento e amenizam as ilhas de calor. O sistema de parques e áreas verdes criadas atende o indexador da ONU. Quanto às questões de descontaminação estas se encontram a Licença Prévia Ambiental que esclarecem métodos e estratégias de descontaminação. São premissas ambientais que devem ser respeitadas. Sobre as ZEIS, a operação urbana propõe um balanceamento dos incentivos e obrigações das áreas de ZEIS para os proprietários privados de disponham à transformação proposta. A associação do território com os instrumentos de financiamento da operação urbana, possibilitaremos maior efetividade na ZEIS. A minuta traz vários incentivos para a expropriação amigável que agilizam os prazos dessas ações.

A área da Petrobrás, que possui lei específica nº 15.842/2013, é a conquista está garantida. Será estudada a possibilidade de reforçar a lei citada na redação da lei da operação Urbana. A Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB está em tratativas sobre a doação da área pela União e a operação urbana trás o projeto de melhoramento público que a lei cita em seu artigo 4º. Hoje, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a São Paulo Urbanismo trabalha o processo de planejamento, é o plano de ações de várias agendas que se articulam as transformações da cidade. Lembra-se da conquista que o PDE trouxe, onde de 10%, foi garantido 25% dos recursos da operação urbana para habitação de interesse social. Através da empresa BTSA, as ações serão realizadas de forma integrada, sendo os dados dos levantamentos do HABISP, incorporados ao atendimento do perímetro de adesão e perímetro expandido da operação.

Neste momento, o Sr. Maksuel interrompe a fala e remete aos anos de luta do movimento para a transformação do território da Petrobrás e atendimento ao referido movimento. Preocupa-se com a segurança e garantia da continuidade. O Sr. Fernando de Mello Franco retoma a fala e reafirma as competências das políticas municipais nas diversas secretarias municipais no território, inclusive SEHAB. Fala da expectativa de arrecadação da operação, significativa para o perímetro específico da cidade. No desenvolver da Operação Urbana e com a arrecadação dos recursos, o Grupo de Gestão terá fundamental ação junto à deliberação das prioridades no programa de intervenção aprovado em lei, acompanhado pelos instrumentos de controle social instituído. A palavra é passada agora para o Subprefeito da Mooca, Sr. Evando Reis que cumprimenta e parabeniza o Secretário, o Diretor e toda a equipe envolvida nos trabalhos e parabeniza também a participação da sociedade no debate. Enaltece a elaboração do projeto e cita avanços significativos para a região. Afirma que o debate não se encerra hoje havendo novas oportunidades na participação da construção. Fala do Grupo de Gestão da Operação Urbana e da importância da participação da gestão e da fiscalização das ações propostas. Finaliza parabenizando todo o processo de construção da proposta e agradece a disponibilização do espaço cedido pelo Clube Atlético Juventus. O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Sr. Fernando de Mello Franco também agradece a presença e participação de todos e convida para próxima audiência a ser realizada em 21/09/2015 no Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e despede-se do público e encerra os trabalhos da noite. Eu, Patrícia Saran, Assessora de Diálogo Social da São Paulo Urbanismo, firmo a presente ata.