

**PROJETO:** Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos

**REUNIÃO:** 27/11/2018

Local: Auditório SP Urbanismo – Ed. Martinelli, sala 154

Horário: 14:00 h

**PAUTA:** Diálogos Temáticos - Reunião Devolutiva

**ATA ELABORADA:** Fernando Gasperini

**PARTICIPANTES:**

Leonardo A. Castro  
São Paulo Urbanismo

Marcelo Fonseca Ignatios  
São Paulo Urbanismo

Patrícia Saran  
São Paulo Urbanismo

Fernando Gasperini  
São Paulo Urbanismo

José Antonio Aparecido Jr  
São Paulo Urbanismo

Marília F. Camargo  
São Paulo Urbanismo

Gabriel V. Rodriguez  
São Paulo Urbanismo

Isabela Luisi  
São Paulo Urbanismo

Giovanna Goberth  
São Paulo Urbanismo

Isabella Alho  
São Paulo Urbanismo

Robernize Chakour  
SMUL/PLANURB

Luis Octávio da Silva  
SMUL/PLANURB

Luiz Edson de Castro  
SMUL/GTEC

Renê Rocha  
Votorantim

Cláudio Lima  
Votorantim

Carlos Alexandre Beraldo  
ACM

José A. de Carvalho	Aducto Durigan
ACM	Fórum Social da Vila Leopoldina
Carlos Alexandre Oliveira	Eduardo Fiora
AVL	Fórum Social da Vila Leopoldina
Luciana Pazzini	Isadora Marchi
Inst. Rogacionista	FAU – USP
Larissa Campagner	Andréia Feitoza
ACSP	FAU – USP
Renata Nagai	Larissa Lacerda
Defenda Vila Leopoldina	FAU-USP
Paulo Pastorelo	Victor Martinez Sá
Primo Filmes	FAU – USP
Bárbara Dantine	Ana Carolina Marco
Jornal da Gente	FAU-USP
Vinícius Izidoro	Júlia Luz
Morador	FAU-USP
Cristina BragaFolha Noroeste	Adriano Morelli
Lucas Nogueira	Poli-USP
Folha Noroeste	Karina Santos
Fábio Borges	BMA
Press a Porter	Cláudio Del Rio
Vitor Pires	VNL2
Leopoldina	Fabiano Freitas
Mário Bortoto	VNL2
CMSP – Ass. Ver. Toninho Véspoli	Ana Paula Okazaki
Sandro Mérida	VNL2
CMSP – Ass. Ver. Pólíce Neto	
João Pedro Rosin	
UMOPI	

## 1. ABERTURA E APRESENTAÇÃO

Abertura feita pelo Sr. Leonardo Castro, Diretor de Desenvolvimento da SP Urbanismo, que exalta o processo participativo em curso e a necessidade de convergência de propostas para a consolidação do PIU VL.

Passada a palavra para o Sr. Marcelo Ignatios, Superintendente de Estruturação de Projetos da SP Urbanismo, que inicia informando sobre o novo ciclo do processo participativo, cuja agenda prevê a publicação de nova consulta pública, realização de audiência pública e apresentações no C MPU, CTLU e Conselho Participativo Municipal da Lapa.

Em seguida, apresenta a sistematização do primeiro bloco de respostas às contribuições recebidas na consulta pública ocorrida entre abril e maio de 2018, já publicado no *site* Gestão Urbana, informando que em breve será publicado o segundo bloco de respostas às questões formuladas pelos munícipes. Inicia a apresentação das principais notícias e, quando viáveis, alterações ocorridas no projeto a partir dos subsídios trazidos pela consulta e audiência públicas e pelas reuniões temáticas ocorridas entre julho e agosto de 2018:

- Alteração do potencial construtivo adicional global, passando a englobar todos os lotes da AIU VL, ao invés de somente aqueles considerados transformáveis pelo projeto;
- Leilão do potencial construtivo adicional (PCA) passará a ser organizado em duas hastas públicas, correspondentes às etapas de intervenções previstas no projeto;
- Definição de que as famílias beneficiárias das intervenções em HIS serão atendidas em duas etapas, sendo a favela do Nove e o conjunto habitacional Madeirit objeto da Etapa I e a favela Linha na Etapa II;

- A cota de solidariedade será aplicável durante o processo e construção dos empreendimentos privados, conforme o ritmo de licenciamento das edificações, e de acordo com as alternativas dispostas no PDE, cujos benefícios se configurarão como excedente à contrapartida obrigatória do Programa de Interesse Público global do PIU VL;
- Informação sobre a demanda habitacional definida pelo trabalho de cadastramento e selagem realizada pela SEHAB;
- Definição sobre os perímetros da AIU-VL, do RUI – Reordenamento Urbanístico Integrado – e do perímetro expandido da AIU-VL, que engloba as ZEIS 3 e 5 correspondentes aos cenários A a D de EHIS desenvolvidos no caderno do PIU;
- Implicações no PIU relativas ao terreno da SPTrans: PPP da Habitação, transferência de propriedade e descontaminação;
- Previsão de construção de unidades comerciais no embasamento dos EHIS;
- Governança dos conselhos gestores de ZEIS e da AIU-VL;

## **2. PRINCIPAIS TEMAS DEBATIDOS:**

### **Projeto de Lei**

- Necessidade do PL definir concretamente os pontos ainda indefinidos no projeto para que não fique tão aberto, tais como o local de reassentamento das comunidades (terreno da SPTrans ou outra alternativa), qual comunidade habitará cada local, responsabilidades sobre a descontaminação do terreno da SPTrans

- e PPP da habitação, forma de atendimento da Favela da Linha, considerado o processo de usucapião;
- SP Urbanismo esclarece que PIU é plataforma jurídica que define a regulação do desenvolvimento urbano e as intervenções previstas no perímetro do projeto, não sendo possível endereçar questões relativas a licenciamento ou que não estejam institucionalmente maduras. Ambas as comunidades serão reassentadas nos EHIS previstos de acordo com a disponibilidade dos respectivos terrenos para a construção das unidades;
  - SP Urbanismo esclarece que não caberá ao projeto de lei em desenvolvimento (PL) resolução da questão da SPTrans, pois algumas destas são administrativas.

### **Equipamentos Públicos**

- São feitas observações pelos presentes sobre a necessidade de discussão quanto aos equipamentos públicos propostos no PIU-VL, envolvendo a participação de secretarias municipais responsáveis pela gestão das redes;
- Feitos novos questionamentos pelos presentes sobre a suficiência dos recursos arrecadados pelo PIU para a construção dos equipamentos previstos, e apresentadas respostas pela SP-Urbanismo
- Feita proposta pelos presentes de que hajam investimentos no pronto socorro municipal existente na região, como parte das contrapartidas do PIU.

## **EHIS**

- Esclarecimento e debates sobre o tamanho das unidades, o potencial construtivo utilizado, densidades habitacionais e previsão de construção de forma antecipada ao desenvolvimento dos empreendimentos privados;
- Composição fundiária da ZEIS 5 do CEAGESP (cenário B), entre diferentes entes federativos, com finalidade única de servir ao entreposto da CEAGESP;
- SP Urbanismo esclarece que mix do perfil das famílias servirá de base para a definição das áreas das unidades e que as especificações técnicas serão definidas no Caderno de Encargos do Termo de Cooperação.

## **Aspectos urbanísticos**

- Impactos no trânsito da região em função do adensamento previsto. SP Urbanismo informa que PIU tem recursos limitados, com responsabilidade local, mas que contribui para resolver os problemas identificados, com propostas como redução de muros e aumento de áreas verdes. Esclarece que diversas questões de impacto na região serão endereçadas no projeto do Arco Pinheiros, considerando a inter-relação entre os problemas identificados e a escala de abordagem e propostas de cada projeto, havendo necessidade de manifestação formal das secretarias para encaminhamento.

### **Aspectos ambientais**

- Evolução do processo de identificação e extensão da contaminação no terreno da SPTrans considerado insuficiente e incompleto, sendo necessário maior envolvimento dos responsáveis na SPTrans quanto à publicação das informações sobre este assunto, suas evoluções e conclusões.

### **Aspectos econômicos**

- Debate e esclarecimentos acerca da forma de realização dos leilões, aquisição e comercialização do PCA pelos adquirentes, participação individual ou em conjunto de proprietários, montante e contrapartidas previstas, legalidade da antecipação da OODC;
- Foram abordados pelos presentes aspectos considerados insuficientes na modelagem econômica, especialmente no que tange às informações relativas ao tempo e custo da descontaminação do terreno da SPTrans e ao valor de cada terreno simulado para receber as HIS. SP Urbanismo informa que laudo de avaliação incorporado ao departamento de patrimônio da SPTrans não considera a classificação da área como ZEIS;
- SP Urbanismo esclarece que as contrapartidas totalizam cerca de 110 milhões de reais e que sua execução por entes privados será regida por um contrato a ser firmado com a PMSP, visando a implantação integral do projeto. Informa também que o CEPAC não é um instrumento apropriado para este PIU, considerando suas características e a pequena escala do projeto.