

PROJETO: Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos

REUNIÃO: 31/07/2018

Local: Auditório SMUL – Ed. Martinelli, sala 182

Horário: 14:00 h

PAUTA: Diálogo Social: Estudos Econômicos

ATA ELABORADA: Fernando Gasperini

PARTICIPANTES:

Marcelo Fonseca Ignatios
São Paulo Urbanismo

Robernize Chakour
SMUL/PLANURB

Patrícia Saran
São Paulo Urbanismo

Luis Octavio Silva
SMUL/PLANURB

Fernando Henrique Gasperini
São Paulo Urbanismo

Tereza Cristina Vepoli
SMUL/PLANURB

Gabriel V. Rodriguez
São Paulo Urbanismo

Maria Stella C. de Oliveira
SMUL/PLANURB

Anna Moraes Barros
São Paulo Urbanismo

Regina Maria Valletta
PMSP

Marlon Rubio Longo
São Paulo Urbanismo

Rafael Mielnik
SMUL

Rafael Giorgi Costa
São Paulo Urbanismo

Benjamin Citron
Votorantim

Daniela Zilio
São Paulo Urbanismo

Cláudio Lima
Votorantim

André Luís. G. Pina
SMUL/PLANURB

Rubens Taragona
Votorantim

Hugo Mesquita
Urbem

Carlos Alexandre Beraldo
AMC

Vânia Santos
Advogada

Larissa Garcia Campagner
Urbanista

Eduardo Della Manna
Secovi SP

Alexandra Swerts Leandro
Fórum Social da Vila Leopoldina

Adaucto José Durigan
Fórum Social da Vila Leopoldina

Sandro Mérida Domingos
CMSP – Ass. Ver. Pólice Neto

Thiago Alves
Morador Vila Leopoldina

Vinícius Martins Izidoro
Morador Vila Leopoldina

José Apolonio
Japiaçu

Nádia de Souza Bancoff
Moteiro de Barros

Carlos A. Oliveira
Viva Leopoldina

Laerte de Marco
PP (Gestor Proj. e economista)

Mathilde Moaty
LATTS (Pari)

Victor Sá
FAU – USP

Débora Bruno
FAU – USP

Mariana Yoshimura
FAU – USP

Jemerson S. Barros
V. Leopoldina

Débora Ungaretti
Lab. Cidade – FAU USP

Júlio Roppa
Amaral D'Ávila

Sissi Costa

1. APRESENTAÇÃO:

A apresentação da Modelagem Econômica do PIU VLVL foi realizada pelo Superintendente de Estruturação de Projetos da SP Urbanismo, Sr. Marcelo Ignatios, destacando a forma de cálculo do estoque de potencial construtivo adicional, os parâmetros urbanísticos, o valor presente líquido, o fluxo de pagamento das contrapartidas e a distribuição dos recursos por grupos de intervenções. Depois disso, foi aberto o diálogo com os presentes, que puderam formular suas questões e comentários, que foram sendo respondidas e debatidas entre todos, questão a questão.

2. PRINCIPAIS TEMAS DEBATIDOS:

Contrapartidas

- Proposta apresentada é fruto das discussões entre a SP Urbanismo e os proponentes, buscando um equilíbrio entre o interesse público da implantação antecipada das intervenções e riscos associados à natureza do projeto, não se constituindo, no entanto, em uma proposta final.
- Variáveis que compõem o cálculo da taxa de desconto e das contrapartidas devem ter suas premissas mais claras, de modo que seja possível avaliar o equilíbrio da operação. Deverão ser mais explicitadas, entre outras, variáveis macroeconômicas, intangíveis e as relativas ao projeto, como o prazo, o fluxo dos desembolsos em obras, o valor de cadastro, a bonificação da outorga em função do aumento do coeficiente de aproveitamento máximo e o fator de planejamento.
- Contrapartidas devem ser suficientes para o atendimento integral das famílias residentes nas favelas da Linha e do Nove.

Parcelamento do solo

- Proposta de parcelamento atual corresponde à aplicação dos percentuais de destinação de áreas públicas, lote a lote, conforme é exigido pelo Quadro 2 da LPUOS (lei de zoneamento). Estes percentuais são os suficientes em relação às demandas deste projeto em específico? A proporção de áreas públicas entre institucionais, verdes e sistema viário atende as referidas demandas do projeto de modo a se adequar aos futuros usos e ao entorno urbanizado?

Custos e cenários

- Ainda que a explicação sobre os cenários avaliados estejam descritas no caderno de proposta, é necessário deixar mais explícitos quais foram as premissas e critérios adotados para a formulação dos cenários de HIS e escolha do cenário A.
- Ainda que não representem custos provenientes das contrapartidas pela utilização do potencial construtivo adicional, deverão ser levantados os custos a serem suportados pelo poder público municipal, como a descontaminação e o valor imobiliário do terreno da SPTrans.

CEAGESP

- Não há um encaminhamento concreto entre as três esferas de governo sobre a permanência ou saída do CEAGESP e sobre os eventuais novos usos a serem implantados na gleba. Esta indefinição, portanto, de acordo com os coordenadores do projeto, inviabiliza o cenário B de implantação das HIS na ZEIS 5 que atualmente é de propriedade da União Federal; a permanência ou saída do Entrepasto representa um risco a ser ponderado pelo PIU VLVL, pela magnitude da gleba, perfil dos empreendimentos futuros naquele local e pelo impacto na economia da região, inclusive na renda das comunidades vulneráveis.

ZEIS e Usucapião

- Destinação das ZEIS da região para EHIS é uma determinação do PDE e do PMH e cabe ao PIU VLVL garantir a implantação dos empreendimentos previstos na ZEIS 3 SPTrans. Ação de usucapião movida por moradores da Favela da Linha deve assegurar condições diferenciadas de acesso às moradias em relação aos moradores da Favela do Nove.