

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA-VILLA LOBOS – PIU VLVL

DEVOLUTIVA DA 2ª CONSULTA PÚBLICA – BLOCO II

MODELAGEM ECONÔMICA: PREMISSAS DE CÁLCULO DE CONTRAPARTIDAS, VALOR TERRENO SPTRANS, CUSTOS DE DESCONTAMINAÇÃO

Os estudos de modelagem econômica estão incompletos, causando um grande prejuízo aos cofres públicos e aos cidadãos. O projeto considera somente os interesses das empresas que querem aproveitar o PIU para construir edifícios no local acima dos limites definidos no zoneamento, sem contrapartidas de interesse público.

A modelagem econômica apresentada na Consulta Pública é um produto em aberto, tendo em vista que não se dispunha, na ocasião, de dados mais precisos acerca da demanda habitacional, entre outras informações, pois a SEHAB estava realizando os serviços de selagem e cadastramento. As contribuições recebidas nesta consulta possibilitaram o aperfeiçoamento e aprofundamento dos estudos até sua consolidação final.

O PIU VLVL considera as intervenções previstas no programa de interesse público, como a construção de HIS, equipamentos e espaços públicos, entre outras, e a possibilidade de serem executadas diretamente pelos proponentes privados, em um prazo menor do que seriam caso fossem executadas pela Prefeitura e de forma antecipada ao consumo de estoque de potencial construtivo pelos empreendimentos privados a serem construídos ao longo de 20 anos.

Adiantar 80 milhões de reais aos cofres públicos para a execução das contrapartidas deste projeto não é um valor baixo, frente ao potencial de ganhos e de valorização para os empreendimentos privados e os valores de mercado praticados na região?

Não compete à prefeitura mensurar o retorno de investimentos dos proponentes privados e o potencial de valorização, pois o cálculo das contrapartidas não se relaciona com esta variável ou com os valores praticados pelo mercado na região. A contrapartida, a ser paga em benfeitorias previstas no PIU, tem como referência o cálculo da Outorga Onerosa do direito de Construir – OODC, que utiliza valores de cadastro municipais por face de quadra na fórmula definida pelo PDE. O cálculo do desconto para a disponibilização dos recursos da contrapartida trazida a valor presente líquido considera o consumo do estoque do projeto ao longo de 20 anos, com base na dinâmica da produção imobiliária da região nos últimos anos.

As contrapartidas relativas ao parcelamento do solo e ao pagamento da outorga onerosa do direito de construir – OODC apresentados no PIU já correspondem ao que deveria ser pago conforme a legislação em vigor, não trazendo nenhuma contrapartida adicional.

Não há previsão pela legislação vigente para que o PIU defina contrapartidas financeiras ou em obras além daquelas devidas em função dos parâmetros urbanísticos estabelecidos em sua proposta de ordenamento urbanístico. Em outras palavras, o escopo de intervenções urbanísticas do projeto será definido, a partir de um universo mais amplo de demandas sócio-urbanísticas mapeadas no diagnóstico e no programa de interesse público, tendo como limite a capacidade de financiamento das contrapartidas previstas na legislação, decorrentes da definição dos parâmetros urbanísticos incidentes em seu perímetro. As áreas com destinação pública para sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais definidas no projeto de parcelamento do solo são adequadas às necessidades na região e ao planejamento de longo prazo previsto no PDE, correspondendo aos mesmos percentuais exigidos pela LPUOS, sem que os custos de implantação sejam incluídos nas contrapartidas previstas no PIU. Já o cálculo da OODC considera o aproveitamento mais intensivo do solo urbano, com aplicação de um potencial construtivo adicional equivalente a quatro vezes as áreas transformáveis, que se constitui na fonte dos recursos para execução das contrapartidas.

Não seria mais viável a venda do terreno da SPTrans para o mercado, considerando o preço do metro quadrado da Vila Leopoldina, possibilitando que os recursos sejam utilizados para a construção das moradias em outros locais?

Não. Os processos participativos para discussão do PDE – Plano Diretor Estratégico, em 2014, e da LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em 2016, embasaram a demarcação da área da SPTrans como ZEIS 3, priorizando o cumprimento de sua função social como área para o assentamento de populações socialmente vulneráveis em EHS - empreendimentos habitacionais de interesse social, em detrimento de outras propostas igualmente legítimas formuladas pela população na ocasião, mas não acolhidas pela administração municipal nestes processos.

Assim, como ZEIS 3, esta área deve servir ao propósito principal do atendimento habitacional de interesse social, conforme os limites mínimos definidos pelo PDE, podendo receber outros usos como equipamentos públicos, espaços públicos e até mesmo outros usos habitacionais e não residenciais, desde que limitados a 20% da área construída computável do empreendimento. Consideradas estas limitações legais, mesmo que a

Administração Municipal optasse por vender o terreno para terceiros, sua atratividade para o mercado será menor, assim como seu preço, frente a outros terrenos na região.

Os terrenos públicos de propriedade da SPTrans e da CEAGESP, demarcados como ZEIS 3 e ZEIS 5 e respectivamente utilizados nos cenários A e B de modelagem de EHIS, não deveriam ter seus valores de mercado apresentados na modelagem econômica, permitindo uma comparação com os custos de desapropriação dos lotes privados utilizados nos demais cenários?

Apesar destes terrenos terem um valor de mercado, sua situação não é comparável à dos demais, pois em ambos os casos não é possível a figura da desapropriação, devendo a transferência de propriedade dos atuais proprietários para a Prefeitura ser realizada mediante entendimentos entre as partes que não necessariamente envolvam o pagamento pecuniário pelos mesmos. Assim, nos cenários A e B a questão da viabilidade se relaciona mais com a disponibilidade destes terrenos para os EHIS do que propriamente com seu valor imobiliário.

Foram estabelecidos os cinco cenários descritos no caderno disponível para consulta no site do Gestão Urbana, no qual o custo de oportunidade no Cenário A foi o menor, tendo em vista ser o único no qual não haveria gastos com desapropriação em uma região na qual, conhecidamente, o terreno possui alto valor, que não poderia ser revertido à prefeitura de outra maneira que não atendendo a Habitações de Interesse Social – HIS, dado que está em ZEIS, conforme descrito no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE. . Quanto ao Cenário B, até o momento não é considerado viável, devido aos terrenos nele considerados serem de posse também do Estado e União, o que não possibilitaria sua alienação à PMSP.

O estudo disponibilizado indica R\$239 milhões de outorga onerosa reduzidos a R\$ 80 milhões através de cálculos de VPL (Valor Presente Líquido), uma diferença de R\$ 159 milhões, isto é, a redução do valor presente a apenas 30% do que seria ganho ao longo do tempo. Qual a taxa de desconto utilizada no cálculo do valor presente e como essa taxa de desconto se justifica para o perfil risco/retorno? Esta taxa de desconto representa uma "taxa de financiamento" da Prefeitura, isto é, poderia ser comparada com a obtenção de um financiamento pela prefeitura pelo prazo de 20 anos para implementar o mesmo projeto. Assim, não seria mais vantajoso à Prefeitura executar diretamente as contrapartidas ao longo deste período?

Até o momento, de acordo com as análises e estudos realizados, o resultado para taxa de desconto de 12% ao ano. Os proponentes, a pedido da municipalidade, providenciaram a elaboração de estudo de consultoria independente a fim de aferir, através de amplo painel com incorporadores e outros agentes de mercado, a composição dos riscos envolvidos neste projeto, e que pudessem redundar na assunção da mais adequada taxa de desconto e respectivo prazo para absorção dos produtos imobiliários. Este material fará parte do caderno referencial do PIU VL na forma de anexo sobre os estudos econômicos.

A SP-Urbanismo, através de sua Superintendência de Estruturação de Projetos, que detém atribuições legais e competência técnica para realizar tal avaliação, ainda está avaliando e estudando a questão da taxa de desconto e fluxo de pagamento teórico para o cálculo do recebimento a valor presente, para que seja corretamente encaminhada a minuta de PL do PIU VL. A seguir as Secretarias de Urbanismo e de Governo Municipal ainda farão suas análises e validações e, por fim, o PL terá oportunidade de ser discutido e aprovado pela Câmara dos Vereadores.

Considerando o reassentamento das famílias moradoras das comunidades da Linha e do Nove para o terreno da SPTrans, houve algum estudo abordando hipótese de desvalorização da região da Vila Leopoldina, na qual haveria esperado impacto negativo na arrecadação de IPTU?

Não está previsto impacto negativo no IPTU da região. Ao contrário, com a remoção das favelas, onde a situação de habitação é precária pela falta de saneamento básico, ventilação, aeração, circulação de veículos, e as contrapartidas definidas no PIU trarão condições dignas de moradia para a população vulnerável, qualificação urbanística, estima-se que haverá valorização para a região como um todo, melhorando significativamente a situação atual.

Como a prefeitura pode dar um terreno que vale algo em torno de R\$ 200 milhões para atender aos interesses de um grupo privado? Quais os argumentos econômicos para o cálculo da antecipação dos pagamentos da outorga onerosa?

O valor de mercado do referido terreno público (SPTrans) ainda não foi tecnicamente determinado, mas deverá considerar, entre outros fatores, o fato de ser classificado como uma ZEIS 3, não correspondendo, desde já, aos valores praticados na região para terrenos classificados em outras zonas e uso. Os terrenos onde serão construídos os EHIS do PIU VLVL não estão sendo doados a um grupo privado, pois este apenas executará a construção dos

empreendimentos, entregando-os prontos à Prefeitura. Os terrenos permanecerão públicos durante a vigência do financiamento habitacional, sendo a propriedade das unidades transferidas aos mutuários quando da quitação do financiamento.

O argumento econômico é de que todas as contrapartidas de interesse público definidas pelo projeto podem ser implantadas em curto prazo, contribuindo para sua qualificação urbanística e ambiental, bem como para o enfrentamento da vulnerabilidade social, beneficiando toda a população da região. Sem a antecipação, a alocação das famílias em moradias dignas se daria o longo prazo, em período indeterminado, conforme a priorização definida no PMH e a disponibilidade de recursos do tesouro municipal, ao invés dos 3 anos previstos no PIU. Da mesma forma, a expansão da rede de equipamentos e a implantação de novos espaços públicos ocorreria a longo prazo.

O PIU somente explicita os cálculos de arrecadação e investimentos para a modelagem econômica do cenário A. Para que se possa proceder com a análise e contribuições a respeito das vantagens econômicas de escolha de um dos 5 cenários apresentados é necessário que sejam disponibilizados e apresentados os cálculos referentes a todos os cenários. Também não foi apresentado no desenvolvimento dos 5 cenários a motivação sobre a possibilidade de apenas 250 unidades habitacionais no perímetro do PIU, em sua área institucional. O projeto para este lote prevê um coeficiente de aproveitamento de apenas 3,2, sendo que para os demais lotes do PIU o Coeficiente é de 4,4.

Os cenários B a E não foram detalhados porque se revelaram menos viáveis que o Cenário A já nas premissas iniciais da modelagem econômica. O Cenário A pressupõe a transferência do terreno da SPTrans para a Prefeitura, sem que os custos desta transação onerem o custo das unidades habitacionais. A viabilidade do Cenário B depende da disponibilização do terreno, de propriedade da União, para a Prefeitura, já que não pode haver desapropriação. Não há perspectiva para esta transação ocorrer, uma vez que a CEAGESP não assumiu uma posição definitiva sobre a saída do entreposto e este permanece ativo, sendo a área demarcada como ZEIS 5 utilizada para suas atividades. Quanto aos cenários C, D e E, a modelagem iniciada demonstrou que tais cenários acarretariam as mesmas condições que o Cenário A, com acréscimo de custos de desapropriações e maior tempo despendido para que as mesmas ocorressem, tornando-os claramente menos viáveis que o Cenário A.

O Coeficiente de aproveitamento e a definição das 250 unidades na área institucional do parcelamento do PIU foram definidos em função da demanda habitacional mapeada, pela

disponibilidade de área para esta finalidade e pelo mix da composição com os equipamentos públicos, áreas comerciais e espaços públicos do conjunto, mantendo-se a mesma densidade líquida do E.H.I.S. do terreno da SPTrans, da ordem de 1.500 hab/ha (habitantes por hectare). Além disso, buscou-se um equilíbrio entre o número de unidades deste núcleo, formado pelas novas unidades da área institucional do PIU somadas às unidades do Conjunto Cingapura Madeirit, localizado em frente, que totalizam 650 U.H.I.S., com o E.H.I.S. do terreno da SPTrans, que totaliza 526 U.H.I.S. De toda forma, a partir da consolidação da demanda habitacional através das ações de selagem feitas por SEHAB, será possível promover ajustes no PIU que as referidas características e equilíbrio sejam preservados.

Sobre o coeficiente de aproveitamento de 4,4 nos lotes privados, este corresponde à soma do C.A. Máximo equivalente a 4 vezes a área dos terrenos com a Cota de Solidariedade (10% da ACA). Esta cota não é aplicável em E.H.I.S., já que tais empreendimentos já se destinam à política habitacional do município.

Contudo, é indispensável ressaltar que a modelagem final do PIU, seja em relação à quantidade de unidades de habitação social, seja em relação ao total do potencial construtivo adicional a ser concedido, ainda constam de revisão e ajustes necessários previamente à redação da minuta de projeto de lei.

Os cálculos apresentados para a definição da ACA – Área Construída Adicional no PIU VLVL seguem as determinações do PDE e LPUOS, mas estão considerando terrenos privados não proponentes deste PIU. Assim, fica a questão: todos os agentes privados ali citados concordarão em participar deste projeto? Caso não aconteça a previsão de arrecadação ficará comprometida e as contrapartidas não serão executadas em sua totalidade? Qual a garantia que a totalidade dos proprietários privados desejam antecipar estes recursos?

O PIU VLVL tem entre suas premissas a (i) transformação integral das áreas transformáveis no perímetro do projeto, de modo a cumprirem sua função social em consonância com as diretrizes de desenvolvimento preconizadas pelo PDE, bem como (ii) que todas as contrapartidas urbanísticas definidas sejam integralmente implantadas de forma antecipada, beneficiando em curto prazo toda a região. Assim, a definição da ACA considerou todos os lotes privados transformáveis localizados dentro do perímetro do PIU, de propriedade dos proponentes e de terceiros.

O que se estuda, para dar atendimento a estas premissas apontadas, é que ocorra a aquisição do potencial construtivo pelos entes privados junto à Prefeitura mediante a

participação em dois leilões. No primeiro leilão, cada proprietário poderá adquirir o potencial construtivo limitado a 4 vezes a área de seu terreno. Caso toda a ACA não seja adquirida no primeiro leilão, será realizado um segundo leilão, onde os demais proprietários poderão adquirir o potencial restante, para utilização em quaisquer terrenos transformáveis definidos no PIU, podendo também comercializar este potencial entre si. Em outras palavras, o PIU somente será efetivado, com a execução da totalidade das contrapartidas, mediante a aquisição integral da ACA pelos proprietários de forma antecipada ao desenvolvimento dos empreendimentos privados. Caso isto não ocorra, o projeto não será executado.

Este ainda é um modelo jurídico-econômico sujeito a melhorias e ajustes, e ao longo do processo deverá ser melhor detalhado e corretamente implementado.

Ao invés da outorga onerosa, poderiam ser considerados outros instrumentos para pagamento da ACA, como o CEPAC?

Não. Só há previsão legal para utilização de certificados de potencial adicional de construção – CEPAC – em operações urbanas consorciadas – OUC. Pelas características do PIU VLVL, o instrumento urbanístico mais adequado é a Área de Intervenção Urbana – AIU.

Os cálculos da contrapartida financeira gerados pela outorga onerosa foram feitos com base nos valores presentes de m² elencados no quadro 14 do Plano Diretor, com uma estimativa de produção imobiliária ao longo de 20 anos. Caso estes recursos fossem pagos pelos empreendedores ao longo do tempo, estes valores de m² adicional de potencial construtivo sofreriam a atualização, tanto pela correção financeira, quanto pela valorização dos lotes conforme as transformações previstas no PIU fossem ocorrendo. Porém, ao se pagar a outorga onerosa à vista, "liberam-se" os empreendimentos imobiliários para construção. Como garantir que não haverá vantagem aos proponentes caso antecipem a transformação de suas áreas em empreendimentos em um prazo menor que o estimado?

Um dos princípios do PIU é permitir que os empreendedores antecipem determinado valor relativo à contrapartida financeira, realizando-a totalmente em benfeitorias no local, conforme o programa de intervenções elencado para o projeto. A premissa é a de que, ao não se cobrar do empreendedor contrapartida financeira que considere eventual valorização ao longo do tempo, permite-se que Poder Público receba uma grande monta de recursos em curto prazo.

Ainda, vale destacar que o cálculo da referida contrapartida financeira foi feito com valores de cadastro atuais e Fatores de Planejamento (Fp) residencial e não residencial sem a eventual correção destes proveniente com a aprovação da lei do Arco Pinheiro, preconizada pelo Art. 76 da lei 16.050/14.

Qual metodologia foi utilizada para estimativa dos custos das contrapartidas urbanísticas?

Os custos estimados para as contrapartidas foram definidos inicialmente a partir do mapeamento das demandas por habitação e equipamentos públicos na região, e bem caracterizados e descritos nos capítulos relativos ao Diagnóstico sócio-demográfico do PIU. Estes, portanto, baseiam-se na precificação das unidades de HIS conforme as tabelas de valores utilizados pela própria Prefeitura e também ajustados e aferidos com as práticas de mercado na construção deste tipo de produto. Além disso, foram consideradas estimativas de custos de construção dos espaços públicos edificadas, a serem ocupados com UBS, creche ou outros equipamentos multiuso a serem indicados pelas respectivas Secretarias afins. No caderno referencial do PIU existe ainda a inclusão de despesas relativas às medidas sociais pós-ocupação (para os conjuntos habitacionais) que se estenderão por pelo menos 5 anos, e realizadas às expensas do Privado, adquirente do potencial construtivo adicional.

Feitas as estimativas com os gastos mínimos, a municipalidade procedeu a compatibilização de seus valores com o preço praticado atualmente para o potencial construtivo adicional (na forma de outorga onerosa) para a região, aplicando-se a fórmula e os fatores de planejamento elevados, conforme consta na respectiva legislação em vigor – e já detalhados em outras respostas deste documento.

O estudo de viabilidade econômica considera uma participação de recursos públicos, através da SEHAB, no valor aproximado de 30 milhões para a produção das unidades habitacionais. Entretanto, esta contrapartida da Prefeitura não cabe, uma vez que várias outras opções poderão viabilizar o projeto sem estes recursos.

O detalhamento dos estudos, com a consolidação dos dados da demanda habitacional, possibilitará a aferição da suficiência das contrapartidas previstas no PIU e da necessidade ou não de participação da prefeitura nas contrapartidas.

O cálculo do VPL da outorga apresenta diversas vantagens ao proponente, que não interessam a cidade e ao Poder Público. Foi considerado um prêmio de taxa de desconto de aproximadamente 12% ao ano além da inflação (com nível atual de aproximadamente 3,0% ao ano), podendo importar em perda de valor presente para o poder público. Esta taxa de desconto representa uma "taxa de financiamento" da Prefeitura, isto é, poderia ser comparada com a obtenção de um financiamento pela prefeitura pelo prazo de 20 anos para implementar o mesmo projeto. Ou seja, o financiamento cedido para a Prefeitura possui taxa de uma ordem de grandeza de IPCA (inflação atual de aprox. 3,0% a.a.) mais prêmio de taxa de 12% ao ano o que hoje representa uma taxa de mais de 15,0%, o que pode ser considerado muito elevado para o padrão atual, em que a taxa base da economia brasileira é da ordem de 6,25% ao ano.

Estudos econômicos, que passarão a integrar os cadernos de referência para a implantação do PIU, anexos à futura lei, demonstraram com bastante detalhe que o estabelecimento da taxa real de desconto em 12,21% (utilizada para antecipar o fluxo de caixa de longo prazo a valor presente), incluídos aí custo de capital e risco das empresas que farão a antecipação, está condizente com as obrigações de longo prazo assumidos de parte a parte (é bom lembrar que para que haja sucesso do projeto, caberá à Prefeitura a viabilização definitiva do terreno para o reassentamento das famílias, principalmente quanto à necessidade da descontaminação). A hipótese de que o Poder Público contraia empréstimo a juros subsidiados para a realização deste projeto é improvável diante das atuais condições de endividamento municipal e da inexistência de alguma linha de financiamento específica para os fins a que se deseja. Neste sentido, proporcionar o manejo do ativo público Potencial Construtivo Adicional demonstra-se como alternativa adequada visando à conveniência e a oportunidade de se encontrar, junto à iniciativa privada, interesse e disposição de realizar os investimentos na região, e a realização de trabalhos pós-ocupação.

Como foi dimensionado o valor da Outorga contemplada no PIU? Quais foram as premissas de potencial construtivo em m² na área do PIU? Quais foram as premissas de comercialização e/ou locação em R\$/ m² e em curva de vendas utilizadas? Essas premissas guardam consistência com parâmetros de R\$/ m² e velocidade de vendas na região da Vila Leopoldina? Ou em outras regiões com projetos comparáveis?

Todos os cálculos estão demonstrados nos cadernos de referência do Projeto, especialmente no capítulo de Modelagem Econômica. O valor da outorga foi dimensionado de acordo com o Artigo 117 do Plano Diretor Estratégico – PDE, o que permite a consideração dos componentes pertencentes à fórmula de cálculo atuais, quais sejam o valor de cadastro dos terrenos

(Quadro 14 – PDE) para cada uma das faces dos imóveis envolvidos no PIU, bem como o Fator de Planejamento da MEM (Fp) e uma média de Fatores Sociais (Fs) relativos às tipologias construtivas dos futuros empreendimentos (mix entre residenciais e não residenciais e não residenciais). Quanto ao potencial construtivo máximo do Projeto, foi considerado o CA 4,0 aplicado sobre os lotes líquidos, ou seja, após o parcelamento do solo quando este for aplicável, a todos os imóveis envolvidos no perímetro do PIU.

A velocidade de absorção dos futuros produtos imobiliários da região estão discriminados no citado Estudo Econômico, que encartará o Projeto de Lei (PL), e estão condizentes com o que é praticado para cada um dos segmentos – residencial ou não residencial – na cidade e em particular na Vila Leopoldina. Tais estudos embasam o fluxo de caixa estimado de absorção do potencial construtivo disponível ano a ano, e guardam relação com uma densidade-meta em termos de novos trabalhadores e residentes na região.

Essas premissas guardam consistência com parâmetros de R\$/ m² e velocidade de vendas na região da Vila Leopoldina? Ou em outras regiões com projetos comparáveis?

Sim, conforme já respondido no questionamento anterior.

Foi analisada pela Prefeitura / SP-Urbanismo uma sensibilidade de taxas de desconto para o cálculo do VPL e feita negociação com relação a cada componente de cálculo desse parâmetro?

Sim, foram feitos diversos cenários quanto à aplicação de diferentes taxas de desconto durante o desenvolvimento dos estudos. Foram ponderados os prazos de absorção razoáveis do Potencial Construtivo Adicional para que não houvesse super ou subdimensionamento dos cálculos. Esta taxa resultou, até o momento, na taxa de desconto de 12,21% ao ano, conforme já explicitado aqui e demonstrado pelos estudos econômicos que estarão anexos à minuta de PL.

Qual ente do poder público avaliou e tomou a decisão de aceitação quanto à adequação, suficiência e magnitude dos parâmetros de desconto para cálculo das estimativas de benefícios da outorga onerosa e do respectivo valor presente?

A SP Urbanismo é a instituição que detém a atribuição legal para coordenar o desenvolvimento dos projetos de intervenção urbana na cidade de São Paulo. A SP Urbanismo, através da Superintendência de Estruturação de Projetos e da Gerência de Estudos Econômicos, avaliou que os estudos desenvolvidos pelos proponentes sob sua coordenação estavam tecnicamente

adequados para o escrutínio público, ainda que estes não se constituam como um produto final, mas como um retrato do estágio em que se encontram, contendo informações suficientemente adequadas para a compreensão dos parâmetros e premissas da modelagem.

Os valores por m² utilizados para os cálculos da outorga onerosa parecem subestimados e desconectados do cenário atual de mercado para a região da Vila Leopoldina, em que é notório o desenvolvimento imobiliário com valores substancialmente superiores por m². Por que foram usados esses parâmetros fora da realidade de mercado e no que se baseiam?

Tais valores referem-se ao pago por metro quadrado para cada área adicional construída além do CA básico, conforme o Artigo 117 do Plano Diretor Estratégico – PDE, e próximos à média da região; acredita-se aqui que houve confusão na formulação da pergunta, em que se confundiu valor de venda e valor oneroso por metro quadrado adicional.

Como serão constituídas as garantias que serão apresentadas para garantir a performance integral de todo projeto (do começo ao fim)?

Para viabilizar seus empreendimentos ao longo de pelo menos 20 anos, o privado deverá efetuar as intervenções dentro do prazo fixado e validado pelo conselho gestor do qual a Prefeitura fará parte, nos anos subsequentes ao leilão de Potencial Construtivo Adicional (excetuados os atendimentos de sociabilização, previstos para acontecerem continuamente ao longo de cinco anos após a entrega das HIS). O PIU preverá em sua lei que o adquirente de Potencial Adicional execute a totalidade das obras, sem o qual o correspondente montante de m² não estará apto a ser vinculado a nenhum empreendimento imobiliário. Além disso, a lei deverá prever a existência de um termo de cooperação a ser firmado entre o adquirente privado e a Prefeitura, dentro do qual serão exigidas seguro-garantia, fiança-bancária ou outro documento para caucionar seus compromissos junto ao poder público.

Quais são os custos previstos para descontaminação do terreno da SPTrans?

O estágio atual dos estudos técnicos contratados pela CET é de Análise Ambiental Confirmatória, que possibilitará o conhecimento do tipo e extensão da contaminação na área. A partir desta análise e já considerando a utilização da área por EHIS, será contratado um Plano de Recuperação Ambiental, que definirá o escopo de serviços e os prazos necessários para sanear a área e possibilitar sua utilização conforme os usos previstos, possibilitando assim a definição dos custos associados a estas ações. De toda forma, este processo deverá ser

contratado, monitorado e concluído pela SEHAB, sem que os custos correspondentes venham a compor o escopo deste PIU VLVL.

DESVALORIZAÇÃO DOS TERRENOS, IPTU ALTO, CUSTO DE VIDA ALTO

Porque construir moradias populares em uma região tão valorizada?

Conforme já exposto no item “Contexto de Planejamento”, as políticas municipais de desenvolvimento urbano e de habitação de interesse social visam a diminuição das disparidades de acesso à moradia digna, infraestrutura urbana, espaços públicos e serviços sociais no município, buscando, através das ZEIS, garantir a permanência e o acesso de populações vulneráveis em localidades bem localizadas e proporcionar maior diversidade social no território da cidade. Caso a Prefeitura considerasse a valorização imobiliária como critério de alocação EHIS, estes empreendimentos só poderiam ser implantados em regiões periféricas da cidade, agravando os desequilíbrios existentes. A definição da presença de áreas demarcadas como ZEIS considera a existência de favelas, cortiços e núcleos urbanizados, vazios urbanos e a disponibilidade de terrenos subutilizados e com potencial de transformação, que possam contribuir para a redução do déficit habitacional e possibilitar a requalificação de seus contextos urbanos com a implantação de novos equipamentos e espaços públicos.

O PIU VLVL penaliza os moradores da região, que pagam IPTU muito alto e terão que arcar com a desvalorização de seu patrimônio imobiliário.

A Prefeitura trabalha para melhorar a qualidade de vida de toda a população da cidade e diminuir as desigualdades existentes. Muitas vezes, as demandas dos diferentes setores da sociedade podem ser antagônicos ou conflituosos e cabe ao Poder Público definir quais ações atendem de forma mais ampla o interesse coletivo. No presente caso, a Prefeitura entende que o atendimento habitacional, bem como as demais intervenções previstas no PIU VLVL, beneficiam de forma mais ampla a região, melhorando a situação atual dos moradores das comunidades beneficiadas, da população de rua, dos usuários dos equipamentos públicos e dos demais moradores, que poderão usufruir de novas áreas verdes, espaços públicos e usos mistos, qualificando urbanisticamente a região e podendo trazer valorização aos imóveis locais. Os condicionantes que determinam a valorização ou desvalorização de regiões da cidade são difusos e não cabe à Prefeitura avaliar tais implicações como condicionantes para suas ações.

A construção de moradias populares em um bairro com custo de vida tão alto irá provocar a revenda destas moradias para moradores com maior renda e a migração da população carente para outras localidades, desvirtuando os objetivos do projeto.

A população beneficiada pelos EHIS previstos no PIU já reside na região há muitos anos e é consumidora das atividades de comércio e serviço locais, que têm perfil diversificado para atender diferentes faixas de renda. O reassentamento desta população em dois EHIS localizados próximos entre si e em relação à localização atual destas comunidades possibilitará que as relações de consumo atuais sejam preservadas, pois além do comércio formal da região, há previsão de reassentamento do comércio informal existente nas comunidades nos EHIS previstos no PIU.

Em relação à possibilidade de revenda das unidades habitacionais pela população beneficiada, cabe à SEHAB exercer a fiscalização necessária para coibir irregularidades e preservar os objetivos da política habitacional do município.

Não é injusto que uma população que paga altos impostos seja obrigada a conviver no mesmo bairro com uma população que não paga nada? Haverá redução dos valores de IPTU, considerando a desvalorização do bairro?

Não cabe à SP Urbanismo tecer considerações acerca de questões tributárias. Por outro lado, podemos afirmar que a política urbana municipal visa coibir a segregação sócio-espacial na cidade, pois esta provoca desequilíbrios nas dinâmicas urbanas com impactos generalizados à população. Assim, é importante que populações de diferentes perfis de renda coabitem a mesma região, possibilitando que os atributos de qualificação urbana provenientes de investimentos públicos sejam usufruídos por todos.

Em relação aos valores do IPTU, conforme a metodologia utilizada pela Secretaria da Fazenda periodicamente para apurar os valores de cadastro que embasam a revisão da PGV – Planta Genérica de Valores - e definem os respectivos valores de tributos imobiliários, pode haver variação para mais ou para menos em função da apuração de valorização ou desvalorização em cada localidade a cada ciclo de revisão, não havendo vinculação direta desses atos à implantações de projetos urbanos como o PIU VLVL.

A construção de moradias populares verticalizadas no miolo de um bairro valorizado e em plena expansão afetará seu desenvolvimento?

As tipologias verticalizadas dos EHIS propostos no PIU VLVL são compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento urbano definidas pelo PDE para o Arco Pinheiros, onde se pretende que as transformações de longo prazo promovam maiores densidades de ocupação, diversidade de usos e mix de rendas, contribuindo para uma maior vitalidade e dinamismo socioeconômico da região. Avalia-se que a expansão imobiliária em curso não será afetada, visto que as ZEIS existentes são uma premissa dos cenários de transformação e se mesclam às demais zonas da região sob a perspectiva de proximidade com os eixos de transporte e com equipamentos de interesse metropolitano, como o CEAGESP, o Parque Villa Lobos e a Cidade Universitária.

*Qual é a previsão de perda de arrecadação em função da implantação deste projeto?
Qual é o impacto esperado sobre o faturamento do comércio local?*

Não há expectativa de perda de arrecadação de impostos pela Prefeitura, bem como de impacto negativo sobre o faturamento do comércio local. A expectativa vai no sentido oposto, pois com a transformação proporcionada pelo PIU VLVL e o Arco Pinheiros, espera-se um incremento de população de moradores e trabalhadores na região a médio e longo prazo, dando impulso às atividades econômicas na região.

O PIU VLVL exporta a degradação urbana para a Vila Leopoldina, beneficiando os empreendimentos imobiliários dos proponentes.

Em primeiro lugar, o perímetro do PIU também faz parte do distrito da Vila Leopoldina, não havendo, assim, exportação de quaisquer impactos do projeto. Também é importante que não se associe a implantação dos EHIS com degradação e violência, pois sua implantação, associada aos serviços de pós ocupação, melhorará as condições de vida das populações mais vulneráveis da região, capacitando-os para a preservação das áreas condominiais e espaços públicos e melhorando sua integração com o entorno. Por fim, os EHIS previstos no projeto são constituídos por dois núcleos de porte similares, sendo um deles junto aos terrenos de propriedade dos proponentes.

CEAGESP

O que há de concreto sobre a saída do entreposto da CEAGESP da Vila Leopoldina para outra localidade?

As três esferas de governo, por motivações diversas, avaliam de forma positiva a transferência, em longo prazo, do entreposto da CEAGESP da Vila Leopoldina para outra

localidade na região metropolitana de São Paulo. A Prefeitura avalia que as transformações ocorridas na região da Vila Leopoldina agravaram os conflitos de convivência do entreposto e seu contexto urbano, causando impactos negativos ao funcionamento do entreposto e à cidade. Em longo prazo, a Prefeitura também avalia que a gleba seria propícia para recepcionar um Centro de Inovação e Tecnologia, programa este mais alinhado com o perfil socioeconômico da cidade. A União avalia que o entreposto da Vila Leopoldina não cumpre plenamente seu papel em função das limitações de área e de operação impostas pelas restrições de circulação de veículos de carga promovidas pelo município de São Paulo. O Governo do Estado de São Paulo, que detém as competências do planejamento e gestão da políticas de abastecimento, infraestrutura logística e desenvolvimento econômico metropolitanas e regionais avalia que o entreposto deveria se transferir para outra localidade próxima ao Rodoanel Mário Covas, constituindo-se como uma âncora de desenvolvimento em outras áreas da região metropolitana, com ganhos logísticos para operadores e consumidores.

As tratativas vêm se desenrolando há cerca de cinco anos, sem, no entanto, haver um prazo ou previsão para a definição do local do futuro entreposto, do modo como se dará a transferência e da governança, entre outros aspectos.

Entre 2013 e 2014, durante o processo participativo de discussão do PDE, a gleba onde se situa o entreposto da CEAGESP na Vila Leopoldina foi considerada estratégica para o desenvolvimento da região noroeste da cidade nas próximas décadas, sendo necessário prever mecanismos excepcionais de regulação de sua eventual transformação.

Em junho de 2015, a Prefeitura de São Paulo e a CEAGESP, empresa pública vinculada ao MAPA – Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, celebraram em Brasília um Acordo de Cooperação Técnica para “conjugação de esforços de forma a viabilizar a implantação de um novo entreposto da CEAGESP preferencialmente no Município de São Paulo, com a desativação do atual.”

O Acordo de Cooperação Técnica cita como principais motivações para a transferência do Entreposto Terminal São Paulo – ETSP da CEAGESP para outra localidade mais adequada às suas operações (i) a saturação do equipamento frente ao crescimento da demanda por produtos alimentícios na RMSP e (ii) o crescimento urbano e mudança de perfil de uso e ocupação do solo da região da Vila Leopoldina, que agravou os conflitos de convivência com a vizinhança.

Dada a característica metropolitana do abastecimento, coube ao Estado, no âmbito de outro Acordo de Cooperação celebrado com União e Prefeitura em 2017, a realização de um

Chamamento Público para que os participantes apresentem estudos de construção, implantação, modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e, principalmente, alternativas de localização para o novo entreposto.

Somente com a conclusão destes processos e estudos em curso, com novas informações e subsídios, será possível que as tratativas entre as diferentes esferas de governo evoluam e possibilitem a definição do destino do atual entreposto da CEAGESP e da gleba em que está assentado, bem como das estratégias e prazos para sua gradativa transferência para um nova localidade, possibilitando a transformação da área atual de forma compatível com as diretrizes do PDE.

Porque o PIU VLVL não considera nos seus cenários a saída do CEAGESP? Faz sentido desvincular os dois projetos se a própria prefeitura os propõe?

Idealmente, seria importante que os planos e projetos urbanos propostos pela Prefeitura de São Paulo, desde o PDE e a LPUOS até o Arco Pinheiros e o PIU VLVL tivessem informações mais definidas acerca da gleba do CEAGESP. Contudo, como em diversos outros projetos, tais informações e definições estão em estágios muito diversos de interlocução institucional e desenvolvimento, dada a complexidade e multiplicidade de temas que se sobrepõem e do fundamental alinhamento institucional para que o projeto possa se consolidar. Conforme exposto na questão anterior, não há previsão para a conclusão das tratativas sobre o CEAGESP, de modo que o desenvolvimento dos PIU em curso não podem ser paralisados para aguardar tais definições, prejudicando a definição dos parâmetros que regularão o desenvolvimento da região nos próximos anos. Assim, diante de perspectiva temporal de desenvolvimento do PIU VLVL, foram consideradas e incorporadas as informações já disponíveis no âmbito dos referidos acordos de cooperação técnica entre os entes federativos, possibilitando que as propostas contidas neste projeto sejam compatíveis com tais diretrizes, bem como com os cenários de desenvolvimento urbano formulados para a Gleba do CEAGESP para consolidação do art. 159 da LPUOS.

Se o entreposto da CEAGESP é a principal fonte de renda das famílias das comunidades da Linha e do Nove, o que vai acontecer se o entreposto sair da Vila Leopoldina para outra localidade? Não seria melhor oferecer a esta população a possibilidade de transferência para a mesma localidade onde se pretende implantar a futura CEAGESP?

De fato o Entreposto da CEAGESP é um equipamento importante para toda a região, pois emprega direta e indiretamente milhares de trabalhadores. A futura transferência gradual

do entreposto para outra localidade deverá, necessariamente, ser acompanhada por políticas públicas de capacitação e recolocação profissional para possibilitar novas alternativas de renda à população afetada.

A Prefeitura entende que não é possível atrelar a política habitacional e de desenvolvimento urbano à situação atual, incentivando a transferência das famílias dos trabalhadores do entreposto para áreas periféricas da cidade ou região metropolitana, pois tal iniciativa é contrária às diretrizes do PDE, de fixar as populações mais vulneráveis em áreas dotadas de infraestrutura de transportes e equipamentos públicos e oportunidades de trabalho, localizadas em áreas de urbanização consolidada, evitando adensar áreas periféricas e com prioridade de preservação ambiental.

Quando a CEAGESP sair da região da Vila Leopoldina, qual será a estratégia da Prefeitura para enfrentar a questão do desemprego das populações dependentes do entreposto e evitar o agravamento de problemas sociais na região?

A transferência do entreposto da CEAGESP da Vila Leopoldina para outra localidade não será realizada de uma hora para outra, pois um equipamento deste porte leva tempo para ser construído e os diferentes setores que compõem o entreposto deverão ser gradativamente transferidos para não prejudicar o abastecimento da região metropolitana. Isto posto, é possível que muitos trabalhadores do entreposto optem por se transferirem para localidades próximas à futura localização da CEAGESP, enquanto outros podem preferir permanecer na região, buscando outras alternativas de renda. Assim, a estratégia da Prefeitura para evitar o desemprego e o agravamento de problemas sociais na região deverá ser a oferta de políticas públicas de capacitação e recolocação profissional para os trabalhadores do entreposto. Neste sentido, o PIU VLVL prevê, entre outros equipamentos públicos, a implantação de um restaurante escola e de um centro de capacitação audiovisual que oferecerão atividades de qualificação da população para setores econômicos já presentes na região da Vila Leopoldina.

As comunidades da Linha e do Nove são economicamente dependentes do entreposto da CEAGESP e estão atualmente localizadas exatamente ao lado de onde tiram seu sustento. A proposta de reassentamento de parte delas no terreno da SPTrans vai prejudicar sua proximidade do entreposto e desestruturar suas relações de vizinhança.

O terreno da SPTrans está localizado a cerca de 500 m da CEAGESP, possibilitando que a população que trabalha no entreposto continue morando próximo ao equipamento e ao outro núcleo habitacional previsto no projeto, localizado junto ao Conjunto Cingapura Madeirit

e às atuais localizações das favelas da Linha e do Nove, não representando, portanto, nenhum risco de desestruturação de suas relações de vizinhança.

QUESTÕES JURÍDICAS, USUCAPIÃO

O PIU VL não possui qualquer manifestação formal da SPTRANS ao longo do processo administrativo, acerca da destinação pretendida pelo projeto para o terreno de sua propriedade.

Quanto à manifestação formal da SPTrans sobre a utilização da área de sua propriedade para empreendimentos habitacionais de interesse social no âmbito do PIU VLVL e da PPP Habitacional empreendida pela SEHAB, apesar de ser um assunto evidentemente importante, a transferência da propriedade é uma questão a ser resolvida entre a Administração Pública Municipal e a empresa SPTrans. Importa destacar que a necessidade de encaminhamento efetivo da solução da questão é de importância que supera até mesmo o presente PIU, haja vista o acesso ao terreno pela Administração Direta ser também fundamental para viabilizar a PPP habitacional desenvolvida pela SEHAB. De todo modo, a empresa tem conhecimento do projeto e acompanha seu desenvolvimento, pois foi consultada previamente à formulação do Cenário A e tem informado a SP Urbanismo a respeito do andamento dos trabalhos de análise ambiental, conforme registram as atas de reunião juntadas ao processo administrativo deste projeto. Assim, a superior administração deverá encaminhar oportunamente a questão junto à SPTrans para viabilizar a implantação de ambos os projetos, considerando o interesse superveniente do município em implementar, através das ZEIS, a política habitacional definida pelo PDE e PMH, sem prejuízo das atribuições e atividades da SPTrans e CET na região, considerando a disponibilidade de outras áreas públicas aptas a tais usos.

O Projeto propõe o cumprimento de obrigações aos proprietários privados já previstas em lei, como as destinações de áreas públicas no parcelamento do lote e o pagamento de Outorga onerosa do Direito de Construir. O Decreto Regulamentador dos PIU exige contrapartidas financeiras de interesse público à comunidade local ou à cidade, oriundas dos proprietários privados, além daquelas já previstas em lei, oriundas do setor público.

O Projeto de Intervenção Urbana do PIU-VLVL tem uma abordagem inovadora do tratamento de institutos e instrumentos já conhecidos, dentre estes os apontados na assertiva. A afirmação não considera a contrapartida urbanística em espécie produzida pelo setor privado em função da disponibilização de potencial construtivo adicional, isto é, a produção de

unidades habitacionais e equipamentos públicos diretamente pelo adquirente. A solução da questão habitacional de todas as comunidades localizadas no perímetro de intervenção do PIU e a revitalização do Conjunto Madeirite também não deve ser desprezada enquanto ação de interesse do Poder Público e da população afetada. Em síntese, há extraordinária gama de benefícios tanto à cidade, tanto sob os aspectos gerais – há uma parcela de território do município urbanizada de forma consequente e organizada – quanto para as populações diretamente afetadas.

A legislação municipal determina que a implantação de EHIS só pode acontecer em áreas livres de contaminação, com autorização do órgão ambiental, e o PIU VL não cumpre esta condição, conforme disposto a seguir:

- *PDE – (Lei Municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014) “Moradia digna é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, tráfegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;”;*
- *LPUOS - Lei Municipal n° 16.402/2016, art. 37, II e art. 137, caput e §4º c/c;*
- *Decreto Municipal n° 57.377/2016, art. 30. II;*
- *Decreto Estadual nº 59.263/2013).*

Não é cogitada a implantação de qualquer tipo de habitação sobre terreno contaminado, sendo pressuposto para a utilização de qualquer imóvel para esta finalidade a sua prévia descontaminação.

Segundo o art. 134 do PDE, nos PIU o Executivo Municipal poderá promover o Reordenamento Urbanístico Integrado – RUI, que “trata do processo de reorganização fundiária associado à implantação de projetos de reconhecido interesse público, no qual os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior reparcelamento, com a implantação do projeto urbanístico autorizador da medida, e este instrumento deverá ser regulamentado por lei específica que deverá conter no mínimo: (...) VI -

previsão de solução habitacional definitiva dentro do perímetro para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado”. Assim, ao se utilizar deste instrumento, o PIU deverá prever a manutenção dos moradores na própria área.

Em relação ao RUI – Reordenamento Urbanístico Integrado, o art. 134 do PDE possibilita sua aplicação, mediante lei específica, para contribuir para a consecução dos objetivos urbanísticos do PIU, possibilitando a reorganização fundiária dos lotes que podem ter seus registros imobiliários unificados e posteriormente reparcelados. No presente caso, os lotes de propriedade dos proponentes podem ser objeto deste instrumento, considerando que o PIU prevê a reestruturação da área a partir de um parque linear central, que demandará o reparcelamento dos lotes atuais. A resolução do acesso à moradia das comunidades da Linha e do Nove já está sendo endereçada pelo PIU, onde se localizam as comunidades, e atenderá às exigências do PDE.

Em 2009, o Instituto Acaia ajuizou uma Ação Civil Pública em face da Municipalidade de São Paulo, para declarar o domínio dos ocupantes sobre a área onde se localiza a Favela da Linha. A Ação foi julgada procedente em 18 de setembro de 2017, e pendente somente de reexame necessário, para passar a produzir efeitos. Isto significa que os moradores da Favela da Linha já são proprietários da área que ocupam. Isto não somente inviabilizaria o PIU frente à necessidade de desapropriação dessa área, mas também não faria sentido lógico, uma vez que a intervenção poderia ser feita diretamente nas áreas afetadas da Favela da Linha, com um foco na melhora de condições da infraestrutura presente.

Inicialmente, é preciso destacar que a decisão de primeira instância não significa que os moradores são proprietários do terreno em disputa. Ao contrário, o Poder Público tem procurado demonstrar que a ação é improcedente, cabendo às instâncias superiores a final decisão sobre o feito.

Do ponto de vista urbanístico, o reconhecimento definitivo do direito de propriedade dos moradores desta comunidade não condiciona em si as soluções habitacionais e urbanísticas do PIU, mas exige uma condição diferenciada de encaminhamento em relação aos moradores das demais comunidades (Nove e Madeirit). Se a SEHAB avaliou como inviável tecnicamente uma ação de urbanização na Favela da Linha que possibilitasse a permanência integral dos moradores, e se o plano de ordenamento territorial do PIU contempla a implantação do sistema viário denominado “Avenida D” na área, para possibilitar um maior

suporte à mobilidade na região, os cenários em estudo não cogitam a premissa da permanência dos moradores desta comunidade no local atual. Assim, os cenários em discussão consideram um encaminhamento da questão do direito à moradia pelo PIU, assegurando o atendimento integral dos moradores da comunidade com as unidades de HIS propostas no cenário A ou a desapropriação da área, com indenização aos moradores conforme avaliação judicial.

Sob qualquer ótica, verifica-se, eventual reconhecimento da usucapião pelo Poder Judiciário não inviabiliza a implantação do PIU, alterando, tão somente, o método de abordagem e encaminhamento da resolução da questão.

PROCESSO PARTICIPATIVO

A SP Urbanismo e os Proponentes vêm desenvolvendo este projeto há mais de 2 anos sem a participação da sociedade e sem observar o interesse público da população afetada.

O processo participativo do PIU VLVL segue, desde seu início, o rito definido pelo decreto nº 56.901/2016, contando com canais diversos de participação como consultas públicas, audiências públicas, diálogos temáticos e reuniões bilaterais, onde os atores sociais da região podem expor suas posições e propor ajustes e aperfeiçoamentos ao projeto. Tal processo continua aberto, possibilitando contribuições até a consolidação do PIU e seu respectivo Projeto de Lei.

Desde o início o PIU objetiva dar concretude a propostas de interesse público da região, conforme se depreende nos registros do processo participativo. O projeto teve início em meados de 2016, passando por uma mudança de gestão no executivo municipal em 2017, havendo um período de transição para que a nova Administração tome conhecimento e reoriente suas equipes e procedimentos para dar continuidade aos projetos em andamento.

Faltou ampla divulgação e transparência ao processo participativo, pois a população da região não foi devidamente informada sobre o desenvolvimento do projeto e o prazo de 20 dias para a Consulta Pública é insuficiente para a participação efetiva da população.

Além de seguir as determinações legais, a Prefeitura busca ampliar a divulgação do projeto através de notícias veiculadas em outros canais, tais como seu próprio portal <http://www.capital.sp.gov.br/>, e a plataforma Gestão urbana SP - <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projeto-de-intervencao-urbana-vila-leopoldina-villa-lobos/>. Em meados de 2018, foi criado o Sistema de Monitoramento dos PIU

(<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-monitoramento/>), possibilitando à sociedade maior transparência no rito de desenvolvimento destes projetos. Por fim, além das consultas e audiências públicas e da realização de reuniões temáticas, o projeto vem sendo discutido em órgão colegiados, como o Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU e o Conselho Participativo da Subprefeitura da Lapa – CPM-LA, possibilitando múltiplas alternativas de participação à sociedade.

Em relação ao prazo da consulta pública, apesar da determinação legal de um mínimo de vinte dias, o Executivo Municipal tem praticado prazos maiores nos processos participativos de planos e projetos urbanos, conforme o planejamento e calendário estabelecidos em cada caso. Em relação ao PIU VLVL, a primeira Consulta Pública, realizada entre 21/09 e 14/10/2016, ficou 24 dias no ar e a segunda Consulta Pública, realizada entre 26/04 e 25/05/2018, ficou 30 dias no ar.

Os estudos apresentados não contém informações suficientemente precisas e detalhadas para que a população possa avaliar as propostas, parâmetros e processos associados ao PIU.

O PIU VLVL é um projeto desenvolvido pelos proponentes da MIP, sob coordenação da SP Urbanismo. Todo o conteúdo consolidado que é submetido à manifestação da população é previamente avaliado por uma equipe multidisciplinar para que seja verificada sua adequação quanto à linguagem acessível, tecnicidade, compatibilidade com o marco regulatório e viabilidade, de modo que possa cumprir sua função de informar suficientemente a população quanto a seus propósitos. Assim, a SP Urbanismo considera que o conteúdo disponibilizado nos canais de participação é adequado para esta finalidade. Por outro lado, é importante destacar dois aspectos:

Primeiro, que o conteúdo do processo participativo deve ser avaliado sob a perspectiva de sua etapa de desenvolvimento dentro do rito estabelecido pela legislação. Em outras palavras, que não se constitui como um produto final, mas como um retrato em cada etapa do estágio de desenvolvimento das propostas, que vão sendo modificadas, aperfeiçoadas e consolidadas à medida em que o projeto avança.

Segundo, que o PIU não se constitui como um projeto executivo de urbanismo, mas como um projeto referencial de urbanismo, com níveis de detalhamento suficientes para embasar as propostas de regulação urbanísticas contidas em sua peça legal (decreto ou projeto de lei). O detalhamento dos projetos de parcelamento, arquitetura, etc, deverão ser

devidamente avaliados e aprovados pelos órgãos técnicos de licenciamento, bem como pelo Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana - AIU VLVL oportunamente, com base na legislação em vigor e na regulação final deste PIU VLVL.

As propostas contidas no PIU VL já vieram prontas, impossibilitando que a sociedade possa contribuir e aperfeiçoar o projeto. As contribuições enviadas na primeira consulta pública não foram atendidas em sua maior parte e não foram publicadas justificativas claras sobre a visão do Poder Executivo para aquelas demandas.

O fluxo de desenvolvimento dos PIU, estabelecido no decreto regulamentador, demonstra claramente que estes projetos foram concebidos para que possam evoluir desde sua etapa inicial, que parte de um diagnóstico da área e de uma proposta preliminar de programa de interesse público, até sua etapa final, onde as propostas do projeto de intervenção urbana embasam a proposição de parâmetros urbanísticos e da regulação incidente no perímetro do projeto. Este desenvolvimento é permeado por, no mínimo, dois ciclos de participação social, quando as diversas contribuições da sociedade, legítimas mas muitas vezes contraditórias, vão sendo avaliadas e deliberadas, até a consolidação de seu conteúdo final.

No PIU VL esta evolução é evidente, como pode ser verificado no conteúdo do processo participativo e no processo administrativo e permanece aberto a melhoramentos até sua versão final, que será encaminhada pela Prefeitura à Câmara Municipal, sendo novamente objeto de discussões com a sociedade até sua apreciação. As contribuições enviadas na primeira consulta e sua respectiva sistematização e devolutiva, que expressa o posicionamento do Executivo Municipal a respeito de cada contribuição, foram publicas na plataforma Gestão Urbana e no Sistema de Monitoramento dos PIU.

Quais são as garantias de que tais propostas serão efetivamente implantadas tal como foram apresentadas?

Após a aprovação da lei específica da AIU VL, será constituído um Conselho Gestor, composto por representantes de secretarias municipais, dos proponentes e da sociedade civil organizada (moradores, entidades e associações atuantes no contexto do projeto), que terá a atribuição de acompanhar e fiscalizar todos os atos administrativos subsequentes à aprovação da Lei, como os leilões, os contratos e a execução das contrapartidas previstas no projeto, garantindo que os trabalhos e interações sociais realizados na etapa de planejamento sejam efetivamente implantados.

As contribuições enviadas ao PIU têm sido classificadas e selecionadas pela Administração Pública, através de um trabalho de moderação do material enviado eletronicamente. Após o envio da manifestação, aparece uma caixa de texto com a seguinte mensagem: “agradecemos a sua contribuição! Seu comentário [transcrição do comentário] foi enviado e aguarda aprovação da moderação para ser publicado. Obrigada pela sua contribuição.” Entretanto, o Decreto Federal nº 8.243, de 23 de maio de 2014, que instituiu a Política Nacional de Participação Social, com o objetivo de fortalecer e articular os mecanismos e as instâncias democráticas de diálogo e a atuação conjunta entre a Administração Pública federal e a sociedade civil, determina que as consultas públicas devem ter como diretriz o “compromisso de resposta às propostas recebidas” (art. 17, VI). Significa dizer que a desconsideração formal das propostas enviadas é ilegal.

A moderação é necessária para que as mais de duas mil contribuições recebidas pudessem ser processadas e avaliadas pela equipe técnica da SP Urbanismo. O trabalho de moderação da plataforma Gestão Urbana SP não visa qualquer cerceamento da participação, restringindo-se tão somente à sistematização das contribuições. A partir desta moderação foi possível identificar as mensagens repetidas, seu objeto, natureza, tema e capítulo, possibilitando a necessária racionalização para que esta devolutiva pudesse ser realizada.

QUESTÕES PROPOSITIVAS

Nesta sessão serão sintetizadas as questões propositivas recebidas nesta consulta pública, sendo que algumas das principais já foram, de certa forma, respondidas nas FAQ relativas às questões opinativas.

A proposta de implantação de um parque público no terreno da SPTrans já fora apresentada por segmentos de moradores locais nos processos participativos do PDE e da LPUOS, tendo sido preterida pela proposta de implantação de EHIS através da demarcação de ZEIS 3. De todo modo, em linhas gerais, não há incompatibilidade entre as propostas. Desde que a função social prioritária de atendimento habitacional seja observada, é possível a implantação dos EHIS previstos no PIU VL e na PPP Casa da Família em conjunto com equipamentos e espaços públicos que contemplem não um parque, mas uma área verde de menor porte.

Em relação a outras propostas de atendimento social apresentadas, também mencionamos as razões para o não acolhimento. A demarcação dos atuais locais das favelas da Linha e do Nove como ZEIS 1 visa reconhecer o direito destas comunidades à moradia digna,

entrando no rol de ações de atendimento previstas no Plano Municipal de Habitação. Quando há viabilidade técnica, estas áreas podem receber, por exemplo, projetos de urbanização e regularização fundiária. No presente caso, não há viabilidade técnica, visto que quaisquer ações de urbanização demandariam um grande número de reassentamentos e tais locais são importantes para reconstituírem o sistema viário local e melhorar a mobilidade na região. A transferência destes moradores para a localidade onde seria implantado o CEAGESP não é viável porque, primeiramente, não há definição desta localidade por parte da União e do Governo do Estado de São Paulo e porque é uma proposta antagônica às diretrizes de desenvolvimento urbano previstas no PDE, que preconiza a fixação de populações vulneráveis em áreas com melhor infraestrutura e dinamismo econômico.

Em relação às questões relativas ao desenho urbano do PIU, houve três propostas. A primeira defende a extinção do bulevar ou parque linear central, sob o argumento de que ficará confinado entre os empreendimentos privados, gerando problemas de segurança. Embora se reconheça a pertinência da proposta, informamos que o projeto contém premissas para garantir que este eixo verde, que se constitui como elemento estruturador do PIU VL, não se torne um corredor intra-muros, mas em um espaço permeável aos usuários e com vitalidade. Dentre os parâmetros urbanísticos propostos, há um limite máximo de 25% das testadas dos lotes serem fechados por muros e um limite mínimo de 25% das testadas voltadas para o bulevar serem compostas por fachadas ativas. Além das áreas verdes e de lazer, o bulevar ainda será composto por sistema viário restrito, prioritário aos pedestres, mas que admitirá a circulação de veículos de serviços (coleta de lixo, concessionárias, manutenção) e de emergências/segurança pública (polícia, bombeiros, ambulâncias). A segunda proposta visa garantir calçadas de maior largura no PIU, adequadas ao maior adensamento e arborização pretendidos. Neste sentido, informamos que todas as calçadas terão uma largura mínima de 5m, similar à diretriz do PDE em relação aos eixos de estruturação da transformação urbana. A terceira proposta defende que os pontos comerciais previstos no embasamento dos empreendimentos habitacionais de interesse social estejam voltados somente ao sistema viário local, evitando que se abram para o bulevar. A proposta parece ter como premissa que o movimento de pedestres será maior nas vias externas do que nas internas ao bulevar. É uma possibilidade, mas não a única, pois a dinâmica local também será influenciada pelos equipamentos públicos a serem instalados nos mesmos embasamentos, igualmente atraindo usuários que trarão vitalidade ao bulevar ou às vias locais. De todo modo a proposta é pertinente e deverá ser avaliada até a consolidação do PIU e seus parâmetros.

Em relação à sustentabilidade ambiental dos EHIS previstos no PIU, foram propostas a adesão a normas de desempenho de edificações habitacionais, medidas como a geração local de energia, dispositivos economizadores de água e reaproveitamento de águas pluviais, medidores individuais de água, energia e gás, possibilitando a redução de custos condominiais e individuais com o pagamento de tarifas dos serviços públicos. Em relação aos requisitos mínimos de qualidade e adequações técnicas a serem implementados nos EHIS previstos no PIU VL, sua regulamentação trará os parâmetros exigíveis. Em relação aos dispositivos de sustentabilidade ambiental, sua aplicação é claramente pertinente, devendo, porém, ser avaliada no âmbito do conjunto de contrapartidas previstas no projeto para que seja verificada a viabilidade de sua implantação.

Em relação à gestão social no PIU, foram propostos dois planos, a ser executados desde a etapa de planejamento até as etapas de implantação e pós ocupação do PIU, com duração mínima de 3 a 5 anos: um Plano integrado de gerenciamento social, contendo, entre outras ações, comunicação social, de capacitação sociocomunitária, administração e manutenção condominial, cidadania, mediação e resolução de conflitos, geração de renda, etc; um Plano de educação ambiental, contendo ações como educação sanitária e ambiental e de operação dos dispositivos de sustentabilidade ambiental implantados nos condomínios. Tais propostas são importantes para garantir que a transição da forma de habitar das famílias das comunidades contempladas possa ocorrer de forma equilibrada e sustentável, possibilitando que se integrem à sociedade local e possam gerir os conjuntos satisfatoriamente, contribuindo para a qualificação da região. Parte do escopo sugerido já estava contemplado na proposta de pós-ocupação do PIU, com recursos oriundos do próprio projeto. A avaliação da SP Urbanismo é de que tais propostas devem ser contempladas, cabendo ao Conselho Gestor da AIU VL definir e aprovar o escopo e formato final, desde que compatível com o montante de recursos previstos, e efetuar a fiscalização e o monitoramento necessários durante a vigência destas ações.

Houve diversas propostas relativas a equipamentos públicos a serem implantados pelo PIU VL, tanto aqueles que os participantes consideram como carências da região, quanto a equipamentos considerados suficientes ou inadequados ao contexto local. Em relação aos equipamentos demandados, podemos citar escolas, posto de saúde, parque público, biblioteca e posto de bombeiros. Em relação ao segundo grupo, foram citados o centro de acolhida de moradores em situação de rua e o centro de reciclagem.

O diagnóstico socioterritorial realizado na etapa inicial deste projeto trouxe algumas carências identificadas pelos indicadores do Datasub na região, como ampliação da rede de assistência social, em especial voltadas para o atendimento a moradores em situação de rua, unidade básica de saúde e atenção à terceira idade, centro de educação infantil e equipamentos para qualificação profissional. Tais demandas foram submetidas às Secretarias Municipais de Saúde, Educação, Assistência Social e Desenvolvimento Econômico, que detém as competências para planejar e operar as redes públicas municipais de equipamentos e gerir os programas e políticas setoriais. A partir do posicionamento destes órgãos foi consolidada a proposta de implantação dos equipamentos previstos no PIU, que serão construídos em conjunto com os EHIS e entregues a cada secretaria para que sejam mobiliados, equipados e possam iniciar suas operações.

Em relação ao parque público no terreno da SPTrans, conforme já exposto, poderá ser avaliada a implantação de uma área verde de menor porte em conjunto com os EHIS. De todo modo, o bulevar proposto no PIU constitui um atendimento concreto ao pleito, adicionando cerca de 19.300 m² de áreas verdes aos espaços públicos da região em localização privilegiada e acessível.

Os demais equipamentos citados (biblioteca, corpo de bombeiros, escola técnica) poderão ser objeto de consultas aos respectivos órgãos, devendo ser posteriormente avaliada sua viabilidade de implantação no âmbito deste PIU VL ou, eventualmente, no âmbito da PPP Casa da Família.

QUESTÕES INQUISITIVAS

A maioria das questões inquisitivas também foi absorvida nos blocos de questões FAQ temáticas, pela especificidade e relação com temas mais amplos relativos às questões opinativas.

Os questionamentos se concentram em dois blocos. O primeiro é relativo à modelagem econômica e, além das questões específicas quanto aos índices e taxas utilizados no projeto e já esclarecidos neste bloco, questionam como os recursos previstos serão utilizados, quais as garantias de sua utilização e como serão os leilões para aquisição do potencial construtivo adicional.

O formato inicialmente proposto considera a aquisição do potencial adicional global do PIU VL pelos proprietários dos lotes inseridos no perímetro do projeto, limitado ao coeficiente

de aproveitamento máximo de quatro vezes a área de cada terreno. Na hipótese da totalidade do potencial não ter sido adquirida na primeira hasta pública, haverá uma segunda, aberta a quaisquer proprietários que queiram adquirir o saldo residual. Tal aquisição não ocorrerá mediante pagamento dos recursos dos entes privados para a Prefeitura, mas sim pela execução direta de obras e serviços previstos nas contrapartidas definidas no PIU VL pelos entes privados. A garantia de execução destas contrapartidas será efetuada mediante um contrato firmado com a Prefeitura, estabelecendo as condições e consequências para que ocorram em conformidade com as especificações técnicas do projeto.

O segundo é relativo ao processo participativo de construção do projeto. As questões respondidas anteriormente em relação a este tema esclareceram sobre a base legal do processo e o compromisso do Executivo Municipal em avaliar as propostas e críticas e se posicionar quanto a sua pertinência e como subsídio a revisões e reformulações. A acrescentar, reafirmamos que o projeto permanece em desenvolvimento e que será objeto de novo ciclo de discussões públicas, onde serão explicitadas as alterações e apresentada a minuta do projeto de lei. Ainda sobre o tema do processo participativo, houve questionamentos relativos à situação e evolução do processo de licenciamento ambiental do terreno da SPTrans junto à CETESB, à definição dos serviços de gestão social, bem como quanto ao formato de acesso e pagamento das unidades habitacionais de interesse social, tema este não desenvolvido no conteúdo desta consulta. As questões de competência da SEHAB, SVMA ou CETESB que não puderem ser definidas pela Prefeitura até a conclusão do projeto deverão ser discutidas e deliberadas pelos Conselhos Gestores das ZEIS e da AIU VL, sendo estes também responsáveis pela fiscalização destas ações.

Em relação a equipamentos e serviços públicos, houve questionamentos em relação à ciência e anuência das secretarias municipais de saúde, educação, assistência social e desenvolvimento econômico acerca das propostas de equipamentos públicos a serem implantados no embasamento dos EHIS do PIU. Conforme já exposto, tais propostas foram submetidas e discutidas com as referidas secretarias, sendo a proposta do conjunto de equipamentos apresentada nesta consulta referendada pelas respectivas pastas. Houve um questionamento específico sobre ações de segurança pública associadas ao projeto e a resposta é que não existem, pois as políticas setoriais desta área são executadas pelo Governo do Estado de São Paulo, que conta com equipamentos dentro do próprio perímetro do projeto (91º DP, 3ª Delegacia Seccional Oeste e IML Oeste) e o PIU não prevê nenhum novo equipamento desta natureza.