

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA-VILLA LOBOS – PIU VL**DEVOLUTIVA DA 3ª CONSULTA PÚBLICA**

A terceira Consulta Pública do PIU VL foi realizada entre os dias 27 de dezembro de 2018 a 17 de fevereiro de 2019. O conteúdo da consulta foi constituído pela Minuta do Projeto de Lei (PL), estruturada em seis capítulos, os mapas e quadros anexos do PL, e o Caderno Técnico do PIU, estruturado por sua vez em sete capítulos e correspondente à versão consolidada dos elementos definidos pelo art. 4º do Decreto nº 56.901/2016, devendo os participantes definir a qual capítulo se referia seu comentário.

No período da consulta foram recebidas 606 contribuições, enviadas por 251 participantes. Do total de interações, foram identificadas 363 mensagens originais e 243 mensagens repetidas, enviadas através de 19 modelos (templates) por 91 participantes. Houve ainda 89 mensagens em que os participantes utilizaram partes dos 19 modelos.

A sistematização realizada consistiu na organização e classificação das contribuições originais de acordo com a estrutura da consulta e com os temas das contribuições, objetivando informar a sociedade sobre a caracterização da participação ocorrida e possibilitando uma análise qualitativa mais apurada para subsidiar as respostas.

A classificação temática seguiu o modelo adotado na consulta pública anterior, com 9 temas, sendo realizada após a leitura geral das contribuições, visto que muitas mensagens continham mais de um tema. A partir deste universo, cada contribuição foi analisada, recebendo a classificação de um a três temas mais relevantes, possibilitando enfim uma ordenação adequada para que a devolutiva tenha maior clareza quanto a esclarecer as posições e deliberações da Municipalidade frente às contribuições.

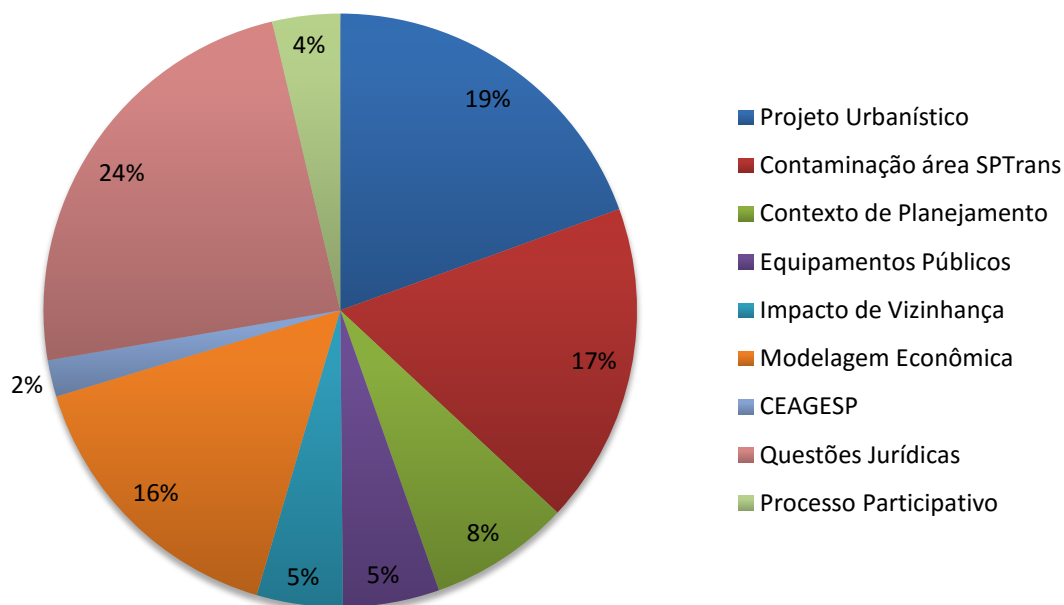
Os temas definidos e sua distribuição são os seguintes:

ID	TEMA	CONTEÚDO
1	Projeto Urbanístico	Parâmetros urbanísticos, cenários de EHS, bulevar, etc
2	Contaminação área SPTrans	Licenciamento, legalidade, insalubridade, etc
3	Contexto de Planejamento	Arco Pinheiros, PDE, etc

4	Equipamentos Públicos	Equipamentos públicos e infraestrutura urbana
5	Impacto de Vizinhança	Mobilidade, custo de vida, desvalorização de imóveis, etc
6	Modelagem Econômica	Premissas, taxas de desconto, PCA, hastas públicas, etc
7	CEAGESP	Transferência do entreposto, empregos, etc
8	Questões Jurídicas	Usucapião Favela da Linha, PCA, hastas públicas
9	Processo Participativo	Falhas no processo, contribuições, etc.

As contribuições recebidas, de acordo com o tema, estão distribuídas conforme o gráfico 1 a seguir. Os temas que receberam mais contribuições foram, em ordem decrescente, Questões jurídicas, Projeto urbanístico, Contaminação área SPTrans e Modelagem econômica.

Gráfico 1 - Contribuições originais por tema

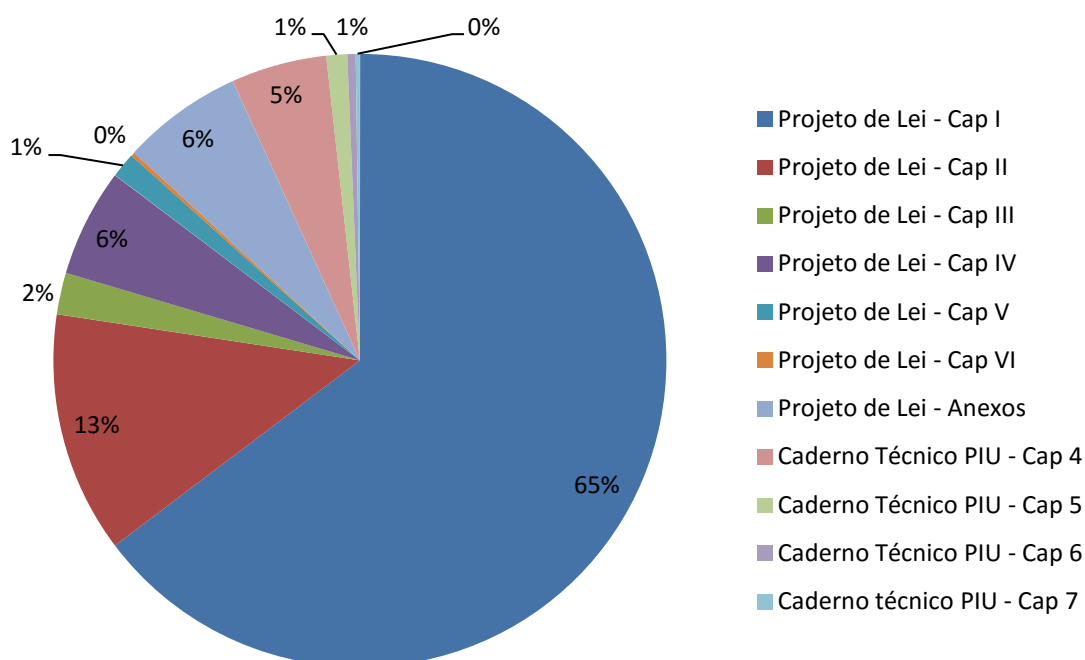


A classificação conforme a estrutura da consulta considerou os elementos da Minuta do Projeto de Lei e do Caderno Técnico do PIU (capítulos e anexos) elegíveis aos participantes nesta etapa de desenvolvimento do projeto, pois os demais capítulos do Caderno Técnico do PIU – 1 a 3 -

correspondentes aos elementos prévios ao desenvolvimento do projeto - art. 3º do decreto nº 56.901/2016 - já haviam sido objeto da primeira consulta.

As contribuições recebidas, de acordo com o capítulo, estão distribuídas conforme o gráfico 2 a seguir. Aproximadamente dois terços das contribuições tiveram como objeto o Capítulo I do Projeto de Lei. As demais contribuições se concentraram principalmente nos capítulos II, IV e nos Anexos do PL e no capítulo 4 do Caderno Técnico, correspondente à Proposta de ordenamento Urbanístico.

Gráfico 2 - Contribuições originais por capítulo



Do ponto de vista qualitativo, observou-se que a minoria das contribuições continham comentários objetivos relativos à redação do capítulo e artigo selecionado ou aspectos de conteúdo do projeto novos em relação aos questionamentos e dúvidas já expressos pela população na consulta anterior e devidamente esclarecidos na respectiva devolutiva. Quanto ao nível de apropriação e compreensão do projeto pelos participantes através do conteúdo em consulta, novamente é perceptível que há muitas informações equivocadas propagadas por mensagens modelos, com questionamentos sobre aspectos contemplados pelo projeto e já superados pela devolutiva anterior, podendo indicar que muitos participantes não realizaram com a devida acuidade a leitura do conteúdo aperfeiçoado e disponibilizado para esta consulta. Permaneceu, assim, a grande

heterogeneidade das contribuições, englobando questões muito específicas ou de grande complexidade técnica, até questões básicas que revelam desconhecimento elementar sobre o projeto.

As contribuições recebidas, no conjunto, foram importantes para a consolidação da versão final do PL e do Caderno Técnico do PIU VLVL, trazendo questionamentos relevantes em diversos aspectos que subsidiaram aperfeiçoamentos ao projeto para que possa ser melhor apreciado pela Câmara Municipal e ser implantado de forma a cumprir plenamente seus objetivos de qualificação urbana e ambiental para a região e de atendimento habitacional para a população vulnerável.

RESPOSTAS

A partir da sistematização das contribuições, foram elaboradas respostas organizadas por blocos temáticos, sintetizando os principais questionamentos e opiniões recebidos em cada tema e buscando esclarecer dúvidas e apresentar os encaminhamentos definidos pelo projeto.

PROJETO URBANÍSTICO

Algumas contribuições apontaram uma possível incoerência entre o Caderno Técnico do PIU VL e a Minuta do PL da AIU VL, por supostamente terem diferentes propostas de coeficientes de aproveitamento máximo dos terrenos. A definição do Potencial Construtivo Adicional – PCA - do PIU VL parte da avaliação das características de parcelamento, uso e ocupação do solo atuais do perímetro de adesão do projeto, identificadas no diagnóstico socioterritorial. No capítulo 5 - Modelagem Econômica do Caderno Técnico – são apresentados os fundamentos e os cálculos para a definição do estoque global de potencial construtivo adicional do projeto. Em síntese, na área existe uma mescla de terrenos com maior e menor potencial de transformação, que poderão receber novos empreendimentos ou ampliações dos empreendimentos existentes, cuja área construída está limitada a 6 vezes a área de cada lote (Coeficiente de Aproveitamento Máximo). Como é pouco provável que os empreendimentos existentes de maior porte construtivo venham a sofrer grandes transformações em sua configuração atual, adotou-se como teto para o conjunto de lotes inseridos na área de adesão do PIU VL um potencial construtivo global menor, equivalente a aproximadamente 4 vezes a área da somatória dos lotes, que corresponde ao PCA de 680.000 m². Assim, esclarecemos que não existem dois coeficientes de aproveitamento máximos distintos, mas sim a adoção de um

estoque de potencial construtivo adicional para a área de abrangência que possibilita um C.A. máximo de 6,0 em cada empreendimento.

Somente na hipótese de fracasso dos leilões de PCA previstos, o coeficiente de aproveitamento máximo aplicável na AIU VL será de 4,0 e as contrapartidas a serem pagas pelos empreendimentos imobiliários serão regidas pela fórmula e valores vigentes à época da outorga onerosa do direito de construir, conforme o art. 117 do PDE, sendo nesta hipótese destinadas à conta específica no FUNDURB para execução por parte da PMSP.

Algumas contribuições destacaram que o perímetro expandido da AIU VL não aparece no Anexo 1 – Mapa1 da Minuta do Projeto de Lei da AIU VL, não deixando claro onde poderia ser reassentada a população atualmente moradora da Favela da Linha e gerando insegurança ao projeto. Reconhece-se, neste ato, a omissão apontada, informando-se que o referido mapa será corrigido para que fique claro que o reassentamento dos moradores da Favela da Linha na Etapa II deverá ocorrer utilizando-se uma das quatro ZEIS – ou a combinação delas – a serem indicadas no Anexo 1 – Mapa 1 do Projeto de Lei da AIU VL. Na Etapa I está previsto o atendimento integral da demanda habitacional cadastrada na Favela do Nove e nas invasões de áreas condominiais do Conjunto Cingapura Madeirite, cujos moradores serão reassentados no EHIS a ser construído na área institucional do projeto específico de parcelamento, dentro do perímetro de adesão da AIU VL. Esta especificação de quais comunidades serão atendidas em cada etapa também estará expressa no Anexo 6 – Programa de Intervenções, que será revisado para deixar mais clara cada intervenção.

Houve questionamentos em algumas contribuições de que não haveria no Caderno Técnico as justificativas que determinaram a seleção do Cenário A como o cenário a ser implementado pelo PIU VL, bem como para o descarte dos demais cenários. Primeiramente, informamos que o Caderno Técnico do PIU VL apresenta no item **4.2.1 Estudos de Viabilidade Técnica** não só os ensaios de volumetria e parâmetros sobre os cenários de implantação dos EHIS, como também as vantagens e desvantagens de cada cenário. No item seguinte, **4.2.2 Cenário adotado pela Prefeitura de São Paulo para empreendimentos HIS**, foram apresentadas as motivações para adoção do cenário A e para o descarte dos demais cenários.

Entre as motivações apresentadas, destacamos que a condição do terreno da SPTrans como área pública municipal possibilita sua disponibilização a curto prazo e sem custos adicionais, relativos a desapropriações. O tipo e grau da contaminação do terreno já são conhecidos, possibilitando uma remediação de menor complexidade em curto prazo, através de tecnologias disponíveis no mercado. A execução desta descontaminação ficará a cargo do concessionário definido pela PPP Casa da

Família, que edificará outros empreendimentos de habitação social no mesmo terreno. Além destes aspectos, os demais cenários apresentam desvantagens relativas a custos de desapropriações, desconhecimento de existência e grau de contaminação, bem como a complexidade e prazos de negociação com outras esferas de governo, no caso da ZEIS 5 do CEAGESP.

Já no item **7. Modelo Jurídico**, bem como no **art. 14, II da Minuta do PL**, esclarece-se que o descarte dos demais cenários não significa que não possam ser uma alternativa a ser assumida pelo projeto na Etapa II na hipótese do Cenário A não poder ser implantado por motivos de força maior. Neste caso, o projeto deverá necessariamente assumir como local de reassentamento uma das quatro ZEIS indicadas no Anexo 1 – Mapa 1 do Projeto de Lei da AIU VL.

As mesmas contribuições questionaram a razão pela qual a SP Urbanismo não teria analisado os cenários alternativos desenvolvidos e protocolados pelo Movimento Vila Leopoldina Para Todos. O referido movimento apresentou e protocolou em 10/12/2018 os cenários alternativos “F, G1, G2 e H”, apresentando argumentos para a proposição e suas vantagens em relação ao cenário A. A SP Urbanismo avaliou os referidos cenários, chegando às seguintes conclusões:

- O conteúdo apresentado pelo Movimento VLPT não explica a razão pela qual este não considera viável ou aceitável a implantação de habitações de interesse social no terreno da SPTrans (Cenário A), mas parece admitir os demais cenários de EHIS desenvolvidos no Caderno Técnico do PIU VL, se os supostos problemas elencados em relação ao Cenário A se aplicam, em sua grande maioria, aos cenários B a D;
- A premissa de que os laços sociais e econômicos das comunidades com o bairro só se mantêm na hipótese de serem reassentadas dentro do perímetro de adesão do PIU VL é equivocada, pois em todos os cenários estudados esta população permanece no bairro e as distâncias dos terrenos são próximas e caminháveis em relação à localização atual das comunidades;
- A premissa de que há supressão de ZEIS 1 porque as comunidades não permaneceriam em seu atual local de moradia é equivocada, pois, como já foi esclarecido durante o processo participativo, a Prefeitura de São Paulo reconhece o direito de moradia destas populações e endereça uma solução de atendimento integral e tecnicamente viável. A hipótese de urbanização das Favelas da Linha e do Nove foi tecnicamente descartada pela SEHAB porque as características destes locais não possibilitam que sejam realizadas ações de qualificação urbana, ambiental e de acessibilidade sem que houvesse necessidade de reassentamento de porção significativa da população moradora para outros locais. Além disso, ambas ocupam

espaços públicos destinados à composição do sistema viário local, importantes para a qualificação urbana pretendida. Ademais, não é compreensível que tal premissa não se aplique também aos cenários alternativos propostos, se estes também propõem o reassentamento das comunidades em outros locais;

- A premissa de que o Cenário A e os demais cenários B a D promoveriam a gentrificação da região por expulsarem moradores e usuários da área após sua requalificação é equivocada, primeiramente porque ignora que 66% da demanda habitacional permanecerá dentro do perímetro de adesão do projeto (comunidades do Nove e do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirit). Em segundo lugar porque distorce o conceito de gentrificação, cujo processo ocorreria justamente se a solução de atendimento habitacional proposta pelo projeto fosse a transferência das populações vulneráveis para outras regiões, com piores condições de infraestrutura, salubridade, acessibilidade e acesso a serviços públicos. A proposta trazida pelo PIU VL é oposta a isto, de manter integralmente a população das comunidades afetadas no bairro em que já reside, reassentando-a dentro do perímetro de adesão da AIU VL ou em uma área demarcada como ZEIS, cuja localização possui atributos urbanísticos equivalentes ou, quiçá, melhores do que os atualmente existentes nas áreas em que residem;
 - As premissas de que a proposta do Cenário A não tem o respaldo da maioria da população e que o projeto vem sendo desenvolvido de forma açodada também são equivocadas, pois o PIU VL vem sendo desenvolvido desde 2016, sendo submetido à discussão pública desde então, com apresentação dos elementos que estruturaram a proposta, de forma a comunicar as motivações das decisões da administração pública a toda a comunidade da região;
 - O cenário “F” suprime área para o desenvolvimento imobiliário no perímetro do projeto específico de parcelamento, diminuindo o PCA e as contrapartidas urbanísticas a serem implantadas para redução da vulnerabilidade social no bairro;
 - Os cenários “G1, G2 e H” propõem permutas totais ou parciais das ZEIS 3 da SPTrans com os terrenos dos proponentes ou com a ZEIS 5 CEAGESP, propondo o uso das ZEIS 3 para outras atividades diferentes das disposições do PDE, sendo considerados de difícil viabilidade jurídica;
 - O Cenário “H” não atende às necessidades operacionais e logísticas da CEAGESP, pois o terreno da SPTrans não é contíguo às demais áreas do entreposto como a área demarcada como ZEIS 5;
-

- Os equipamentos “estruturantes” propostos pelo VLPT não foram debatidos com a população e com as secretarias competentes como os equipamentos públicos propostos no PIU VL, não ficando claros os ganhos à sociedade local em relação à proposta feita pela PMS. Ademais, em qualquer cenário, é possível implantá-los em conjunto com habitações de interesse social e geri-los de forma direta ou através de organizações sociais.
-

Ainda assim, como resposta concreta e reconhecimento da contribuição do movimento VLPT ao projeto PIU VL, será incluída no PL a hipótese de permuta dos terrenos como alternativa de viabilização do reassentamento das famílias da Favela da Linha na etapa II, no caso de fracasso do Cenário A.

As demais contribuições relativas ao Projeto Urbanístico retomam questionamentos já esclarecidos na Consulta Pública anterior, como a definição e papel das ZEIS no contexto do planejamento urbano e da política habitacional da cidade, a desmitificação da tese da supressão de ZEIS 1 e da gentrificação, a adequação das tipologias de EHS verticalizadas e com uso misto com as características da Vila Leopoldina e a questão dos vínculos socioeconômicos da população vulnerável com a região em função das distâncias entre a localização atual destas comunidades e os cenários de reassentamento habitacional compreendidos pelo projeto.

CONTAMINAÇÃO DO TERRENO DA SPTRANS

As contribuições relativas a este tema se concentraram em dois assuntos. Primeiramente, foi apontado que as indefinições que cercam o tema da contaminação do terreno da SPTrans, principalmente relativas aos custos, prazos e a própria viabilidade da descontaminação geram insegurança ao cenário A, impossibilitando que os atuais moradores da Favela da Linha tenham uma clara perspectiva de atendimento pelo PIU VL.

Conforme as motivações já expostas no item anterior, a SP Urbanismo avaliou que o Cenário A é o mais viável para o atendimento habitacional dos moradores da Favela da Linha, ensejando, durante o processo de desenvolvimento do projeto, tratativas no âmbito da Prefeitura de São Paulo para efetivar a transferência de propriedade e dar sequência ao processo de descontaminação da área. Apesar dos progressos até o presente momento de fechamento do projeto, não foi possível concluir tais ações, sem que isso represente a inviabilidade deste cenário. Com a assinatura, em maio de 2019, do contrato entre Cohab SP a Construtora Itajaí, vencedora do lote 11 da licitação da PPP Casa da Família, está prevista a construção de 900 unidades habitacionais no terreno da SPTrans em até 6 anos, ação esta que demanda a superação, a curto prazo, das questões apontadas em relação à

propriedade e à descontaminação do terreno, beneficiando também o PIU VL. O contrato prevê que a própria contratada poderá executar a remediação ambiental do terreno, via contrapartidas da Prefeitura, não se confundindo estas ações com o programa de intervenções do PIU VL e com as obrigações assumidas pelos vencedores dos leilões. Além disso, a Opção de Venda a ser exercida pela Prefeitura no caso de fracasso de segundo leilão (Etapa II) garantirá a execução integral do Programa de Intervenções pelo vencedor do primeiro leilão (Etapa I), inclusive o atendimento dos moradores da Favela da Linha.

O segundo assunto de destaque é a tese de que o PIU VL não poderia legalmente propor a implantação de habitações de interesse social no terreno da SPTrans sem a manifestação prévia dos órgãos ambientais, com citações a trechos da Lei Estadual 13.577/2009, que dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a proteção da qualidade do solo e gerenciamento de áreas contaminadas, e a Decisão de Diretoria CETESB 38/C/2017, que dispõe sobre a aprovação do “Procedimento para a Proteção da Qualidade do Solo e das Águas Subterrâneas”, da revisão do “Procedimento para o Gerenciamento de Áreas Contaminadas” e estabelece “Diretrizes para Gerenciamento de Áreas Contaminadas no Âmbito do Licenciamento Ambiental”, em função da publicação da Lei Estadual nº 13.577/2009 e seu Regulamento, aprovado por meio do Decreto nº 59.263/2013.

Conforme já esclarecido na Consulta Pública anterior, o instrumento urbanístico PIU – Projeto de Intervenção Urbana não se constitui como um projeto de licenciamento de empreendimento, mas como um projeto urbanístico referencial que define diretrizes de desenvolvimento urbano, parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e um programa de intervenções de interesse público para a área em que se situa. Os trechos da legislação citada pelas contribuições corroboram as informações que vêm sendo veiculadas neste processo participativo: após a conclusão das análises ambientais em curso no terreno da SPTrans, identificando o tipo, grau e extensão da contaminação, a Prefeitura deverá apresentar um Plano de Intervenção que definirá as ações, técnicas, prazos e custos necessários à remediação da área, discriminando não só o uso habitacional pretendido, mas também outras informações técnicas relativas à implantação e configuração dos edifícios. Tais informações só estarão definidas mediante a execução futura de um projeto arquitetônico, que deverá ser executado pelos vencedores dos leilões de PCA a partir dos parâmetros definidos neste PIU VL e aprovados pela Secretaria Municipal de Licenciamento.

Assim, o licenciamento ambiental é realizado mediante informações concretas trazidas por um projeto arquitetônico, com detalhamento compatível com as disposições presentes na legislação

ambiental, subsidiando o dimensionamento dos serviços técnicos especializados de remediação ambiental adequados a cada caso, não se aplicando às atividades de planejamento urbano e regulação urbanística, onde se insere o PIU VL. Não havendo, portanto, impedimentos legais para o prosseguimento deste PIU, reforçamos novamente que não há hipótese de implantação de empreendimentos habitacionais por parte da Prefeitura de São Paulo neste ou em quaisquer terrenos contaminados na cidade sem que os serviços de descontaminação ou remediação ambiental tenham sido executados, monitorados e aprovados pelos organismos ambientais, em especial pela CETESB e SVMA, garantindo que a área possa ser reinserida em seu contexto urbano de forma segura à saúde da população. Caso estas ações demandem prazos e condições consideradas incompatíveis à época da realização do leilão de PCA relativo à Etapa II do PIU VL, a Prefeitura deverá definir outra alternativa dentre os cenários B, C ou D, ouvindo o Conselho Gestor.

Os demais questionamentos relativos a este tema já foram devidamente esclarecidos na devolutiva da consulta pública anterior.

CONTEXTO DE PLANEJAMENTO

As contribuições relativas a este tema retomam o questionamento das razões que levaram ao desenvolvimento do PIU VL antecipadamente e de forma autônoma ao PIU do Arco Pinheiros (ACP), demandando maiores esclarecimentos acerca das relações entre tais projetos.

O PDE define como áreas prioritárias para o desenvolvimento urbano da cidade até o ano de 2030 a Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM e os eixos de estruturação da transformação urbana. Partes significativas dos distritos da Vila Leopoldina, Jaguaré e Butantã estão localizados na MEM, no setor Orla Ferroviária e Fluvial, no subsetor Arco Pinheiros (ACP), cuja presença de tecidos urbanos transformáveis e oferta de transporte público sob trilhos possibilita o adensamento construtivo necessário para modificar os padrões de ocupação existentes e equilibrar a concentração de moradias e empregos, contribuindo para a redução das disparidades territoriais e de desenvolvimento presentes na cidade. No Arco Pinheiros devem também ser consideradas, em longo prazo, as perspectivas de transformação e ordenamento de grandes áreas institucionais situadas em seu território, como o CEAGESP e a Cidade Universitária.

Neste sentido, o PDE previu em seu art. 76 que a Prefeitura desenvolvesse até o final do primeiro semestre de 2019 um projeto de lei que disciplinasse o desenvolvimento urbano no Arco Pinheiros, encaminhando-o à Câmara Municipal. Esta determinação é a motivação para a proposição do PIU Arco Pinheiros (ACP), ora em fase de consolidação das propostas urbanísticas e redação do

projeto de lei, que serão novamente submetidos a consulta pública, conforme a programação acima expressa.

O Decreto nº 56.901/2016 regulamenta o desenvolvimento dos Projetos de Intervenção Urbana na cidade de São Paulo, prevendo em seu art. 8º a possibilidade de proposição de PIUs pela iniciativa privada através do procedimento da Manifestação de Interesse Privado - MIP. Este foi o caso do PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos, proposto pela Votorantim, BVEP e Urbem no final de 2016, e que vem sendo desenvolvido em conformidade com o rito previsto no decreto regulamentador e ora em revisão final para encaminhamento do PL à Câmara Municipal.

Como o PIU ACP não havia sido iniciado na ocasião de proposição do PIU VL, considerando que os projetos urbanos devem sempre observar os objetivos e diretrizes urbanísticos de planos e territórios em escala mais ampla, os elementos prévios ao desenvolvimento do projeto, então apresentados na primeira consulta e audiência pública, consideraram o diagnóstico socioterritorial e ambiental do Arco Pinheiros e os objetivos e diretrizes expressos no PDE para a MEM e o subsetor Orla Ferroviária e Fluvial, bem como os perímetros de ação propostos nos Planos Regionais das Subprefeituras da Lapa e do Butantã (Decreto nº 57.537/2016), observando assim a necessária coerência e compatibilidade das propostas contidas neste setor do ACP com o contexto mais amplo que o abarca.

Com o início do processo de desenvolvimento do PIU ACP, as equipes técnicas da SP Urbanismo trabalharam integradas para garantir a complementaridade deste projeto com o PIU VL, tanto no âmbito das intervenções urbanas previstas, quanto nos âmbitos jurídico e econômico, de forma que as propostas e instrumentos previstos em ambos projetos possam ser implementadas nas hipóteses de promulgação de ambas ou de somente uma das leis.

Assim, os cenários de adensamento e estoques de PCA previstos em ambos os projetos são coerentes entre si e com a MEM, bem como as sinergias previstas entre as intervenções propostas. Na hipótese de não promulgação do PIU VL, o PIU ACP prevê que a área de abrangência do primeiro assumirá os parâmetros urbanísticos como área de transformação (AT) previstos para este setor do segundo, absorvendo também as intervenções previstas no primeiro. Na hipótese de promulgação de ambos os projetos, haverá uma autonomia de mecanismos jurídicos, parâmetros e implementação de intervenções, em conformidade com o regramento vigente, com sinergias positivas para toda a região. O PIU VL prevê que parte do estoque de PCA possa ser transferido para o PIU ACP, bem como que o eventual ágil auferido no leilão de PCA da Etapa I possa ser transferido para o Arco Pinheiros, caso não sejam totalmente consumidos pelas intervenções previstas nas duas

etapas. Na hipótese de promulgação do PIU VL e não promulgação do PIU ACP, permanecem as disposições e intervenções previstas no primeiro, como a possibilidade de transferência de parte do PCA, com vigência dos atuais parâmetros vigentes para o subsetor ACP. Caso haja excedente de recursos na conta segregada do PIU VL no Fundurb não utilizados após a conclusão das contrapartidas previstas no projeto, estes serão transferidos aos referido fundo.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

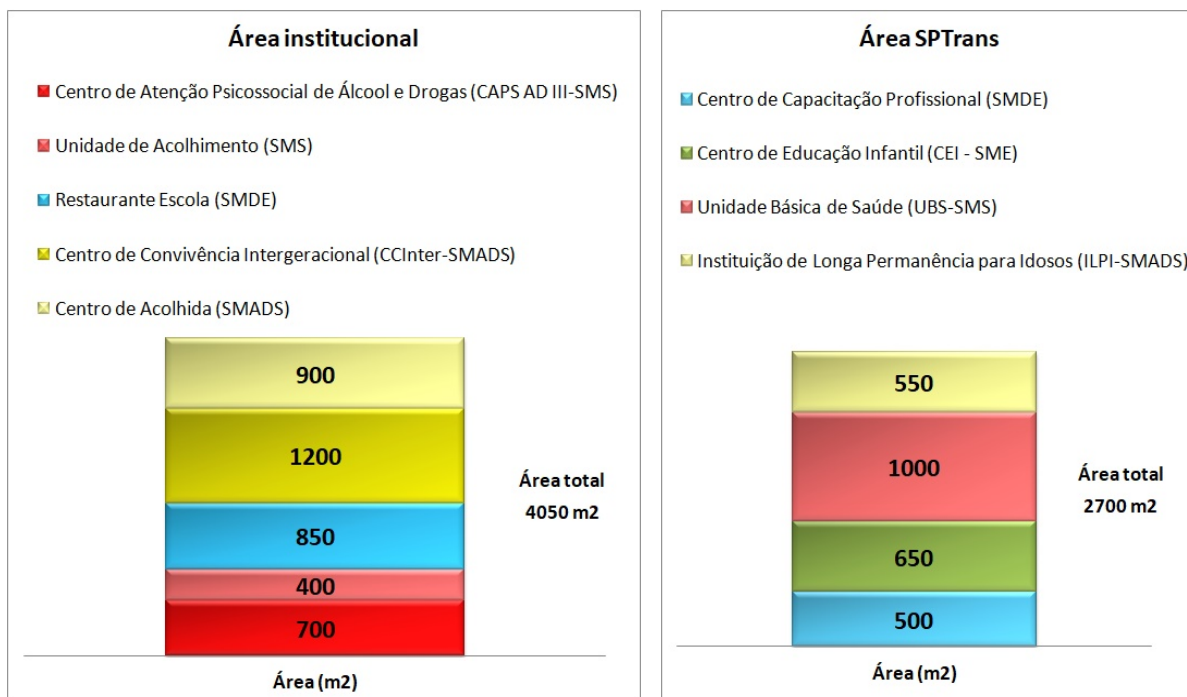
Neste tema, as contribuições retomam questionamentos já respondidos na consulta anterior, como a adequação da rede de equipamentos públicos, existente e prevista no projeto, ao perfil e volume da demanda existente e prevista associada aos atuais e futuros moradores da região.

Conforme já exposto, as secretarias municipais responsáveis pela gestão da rede pública de equipamentos também são os órgãos competentes para definir o planejamento adequado da expansão da rede para ampliar sua cobertura e melhorar as condições de atendimento à população. Neste sentido, a SP Urbanismo apresentou o PIU VL às secretarias municipais, informando sobre o adensamento previsto e sobre as possibilidades de contribuição do projeto na construção de novos equipamentos, solicitando que avaliassem suas demandas para a região e apresentassem suas propostas, buscando uma composição que respondesse a múltiplas demandas identificadas no diagnóstico socioterritorial. A proposta final foi ajustada a partir das propostas das secretarias, das contribuições da consulta anterior e das reuniões temáticas realizadas com a participação das secretarias municipais e da população, chegando à proposta de implantação de equipamentos de saúde, educação, assistência social e desenvolvimento econômico dentro da área de adesão do PIU VL e no terreno da SPTrans ou em outro cenário que venha a substituí-lo, totalizando 6.750 m² de área construída.

Tal proposta ainda deverá ser discutida com os representantes do conselho gestor da AIU VL e as secretarias envolvidas, de forma a definir o mix de equipamentos que melhor atenda aos anseios da população. Logicamente esta contribuição do PIU VL não é capaz de responder sozinha a todas as necessidades da população para a região, como um novo hospital, mencionado em diversos comentários, que demandam investimentos de maior vulto das respectivas secretarias.

Além dos equipamentos, o PIU VL também prevê a implantação de um bulevar com cerca de 20.000 m², que se estenderá da Av. Dra. Ruth Cardoso (Marginal Pinheiros) até a Av. Dr. Gastão Vidigal, contribuindo para a melhoria das condições ambientais no distrito da Vila Leopoldina através

da ampliação das áreas verdes e da infraestrutura cicloviária, possibilitando futuramente a conexão com a ciclovia do Rio Pinheiros.



Outro questionamento relevante é sobre a solução adotada pelo projeto para a implantação de habitações de interesse social sobre equipamentos públicos, elencando possíveis conflitos de convivência entre moradores, funcionários e usuários dos equipamentos. Tais argumentos são, de fato, importantes, pois trata-se de uma tipologia ainda pouco comum, mas que tem sido crescentemente considerada pela prefeitura pela escassez e custos elevados de terrenos em muitas regiões e pela oportunidade de intensificar o aproveitamento de áreas públicas em consonância com a economicidade e maior eficiência do uso de recursos públicos e com as diretrizes de desenvolvimento urbano previstas no PDE.

Assim, os aspectos destacados deverão necessariamente ser considerados quando do desenvolvimento dos projetos arquitetônicos, possibilitando o correto dimensionamento dos espaços, aberturas, acessos e componentes construtivos que possibilitem o controle e mitigação de potenciais fatores de incomodidade. Da mesma forma, as vagas públicas de estacionamento de veículos deverão ser dimensionadas de forma a atender ambos os públicos, com previsão para veículos de serviço como viaturas e logística.

IMPACTO DE VIZINHANÇA

Os problemas sociais e de deficiência de infraestrutura elencados nas contribuições relativas a este tema não são exclusivos da região da Vila Leopoldina e não estão diretamente relacionados à presença de favelas ou núcleos de população em situação de vulnerabilidade social. São problemas decorrentes de fatores difusos que caracterizam o país e a própria cidade de São Paulo, tais como as condições macroeconômicas, os padrões de renda, educação e cultura, o acesso e cobertura dos serviços públicos de educação, saúde, cultura, lazer, assistência social, trabalho e segurança pública, entre outros. O enfrentamento de tais problemas por parte da sociedade deve se dar através de programas e políticas em frentes múltiplas, operados por diferentes esferas de governo e por entidades do terceiro setor, buscando de forma contínua a melhoria das condições de vida da população e da qualidade dos serviços prestados para redução das disparidades sociais e seus diversos desdobramentos, como a violência e a presença de população em situação de rua.

Neste contexto, projetos urbanos como o PIU VL podem contribuir para o enfrentamento de diversos problemas, como o acesso da população vulnerável à moradia, à cidade e a serviços públicos e a melhoria da qualidade urbana e ambiental, beneficiando de forma mais ampla toda a população da região. Por outro lado, tais projetos não podem ser considerados soluções globais para todas as carências sociais e urbanísticas da cidade, sendo necessárias outras iniciativas, políticas públicas e investimentos para que as demandas da sociedade sejam plenamente atendidas.

O PIU VL propõe serviços de pré e pós ocupação para que as comunidades contempladas pelas intervenções previstas recebam a capacitação e conscientização necessárias para adaptarem-se às novas condições de vida e possam ser agentes ativos para evitar a degradação dos condomínios e dos espaços públicos criados. A SEHAB também tem um papel importante no acompanhamento destes serviços e na fiscalização para evitar novas ocupações de áreas condominiais e coibir irregularidades.

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.

CEAGESP

As contribuições relativas a este tema voltam a questionar como a questão da saída do entreposto da CEAGESP da Vila Leopoldina foi considerado pelo PIU VL, sob os aspectos da perspectiva de transformações urbanísticas e econômicas na região e da dependência das comunidades contempladas pelo projeto em relação aos postos de trabalho gerados por este importante equipamento.

Idealmente, seria importante que os planos e projetos urbanos desenvolvidos pela Prefeitura de São Paulo 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 um projeto desta importância possa se consolidar. Por outro lado, o desenvolvimento dos PIUs em curso não pode ser paralisado para aguardar tais definições, prejudicando a formulação dos parâmetros que regularão o desenvolvimento da região nos próximos anos.

Assim, diante de perspectiva temporal de desenvolvimento do PIU VL, foram consideradas e incorporadas as informações já disponíveis no âmbito das tratativas entre os entes federativos, tais como o art. 159 da LPUOS e o PIU ACP, possibilitando que as propostas contidas nestes projetos sejam compatíveis com suas diretrizes. No caso do CEAGESP, as três esferas de governo, por motivações diversas, avaliam de forma positiva a transferência do entreposto, em longo prazo e de forma gradativa, da Vila Leopoldina para outra localidade na região metropolitana de São Paulo.

A Prefeitura avalia que as transformações ocorridas na região da Vila Leopoldina nos últimos anos agravaram os conflitos de convivência do entreposto e seu contexto urbano, causando impactos negativos ao funcionamento do entreposto e à cidade.

A União, proprietária da gleba, 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 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, com estudos e novos dados para subsídio aos debates, sem haver, no entanto, um prazo para a definição do local do futuro entreposto, do modo como se dará a transferência e da governança, entre outros aspectos.

O Entreposto da CEAGESP é um equipamento importante para toda a região oeste da cidade, pois emprega direta e indiretamente milhares de trabalhadores. Sua futura transferência para outra localidade deverá, necessariamente, ser acompanhada por políticas públicas de capacitação e recolocação profissional para possibilitar novas alternativas de renda à população afetada.

Entretanto, 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.

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.

MODELAGEM ECONÔMICA

O tema da modelagem econômica parece ser, de todos, aquele o mais sensível e complexo, assim, esta devolutiva buscará esclarecer mais detidamente os questionamentos específicos formulados pelos munícipes.

Enquanto o direito de propriedade é um bem jurídico de domínio privado, o direito de construir é um bem jurídico de domínio público, ou seja, um bem que pertence à sociedade. O PDE (Lei nº 16.050/2014) e a LPUOS (Lei nº 16.402/2016) regulam a forma como este bem pode ser acessado pelos proprietários de terrenos, prevendo os projetos de intervenção urbana – PIU, como um dos instrumentos que podem vir a reger porções específicas do território com regramento especial.

Em suma, em toda a cidade é possível construir até uma vez a área dos terrenos de forma gratuita, o chamado potencial construtivo gratuito. Acima deste patamar, é possível construir de forma onerosa, ou seja, mediante pagamento à Prefeitura, edificações até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, que define quantas vezes a área do terreno o potencial construtivo pode chegar. Este potencial construtivo oneroso é denominado “adicional” (PCA, potencial construtivo adicional), pois soma-se ao potencial construtivo básico gratuito. A forma de acesso ordinário ao potencial construtivo oneroso é denominada outorga onerosa do direito de construir (OODC), que é paga no processo de licenciamento de novos edifícios.

O PIU VL traz duas inovações em relação a estes conceitos. Primeiramente, prevê que o acesso ao direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional do conjunto de terrenos em seu perímetro de adesão (680.000 m²) seja pago de forma antecipada, ao invés de ser pago ao longo de diversos anos a cada novo edifício que vier a ser construído. A segunda inovação é que este pagamento antecipado seja feito diretamente pelo adquirente através de obras definidas no PIU, ao invés do pagamento em dinheiro. Esta modalidade pode ser vantajosa ao poder público pelo aspecto da economicidade, considerando que o setor privado pode executar as obras com maior eficiência e menores custos em comparação com a contratação direta de serviços pela Prefeitura e, não menos importante, com maior celeridade, sem a necessidade de uma licitação específica para as obras.

Assim, em resposta ao questionamento sobre a utilização do conceito de PCA e OODC, conforme acima esclarecido, não há conflito ou deturpação alguma, pois a OODC é uma das modalidades de cobrança do PCA. No PIU VL, a referência ao PCA foi utilizada claramente para caracterizar o potencial construtivo adicional a ser outorgado ao vencedor de cada leilão. Já a fórmula da OODC foi utilizada como referência de custos equivalentes entre o potencial construtivo adicional adquirido e as obras a serem executadas como contrapartida a sua aquisição.

Aqui entramos na questão do desconto. O valor calculado na fórmula da outorga onerosa tem como referência a valor de cadastro dos imóveis expresso no Quadro 14 do PDE. Este valor é

atualizado periodicamente para refletir a valorização dos imóveis ao longo do tempo. No PIU VL o PCA global será consumido paulatinamente em um período estimado entre de 20 anos ou mais, conforme a demanda imobiliária na região. O montante de recursos equivalente ao PCA do projeto (R\$ 463 milhões) só seria atingido ao final deste período, a partir do pagamento correspondente a cada projeto de edifício. Como este montante de recursos será pago de forma antecipada pelo vencedor de cada leilão, a modelagem econômica prevê um cálculo de atualização ao valor presente, ou seja, de quanto vale o montante global de recursos no presente (no caso do PIU VL, vale cerca de R\$ 135 milhões), assim como se faz em qualquer procedimento licitatório onde, a título de exemplo, há previsão de antecipação de recursos ou investimentos por parte do ente privado, em troca de uma previsão de receitas operacionais ou contraprestações decorrentes da exploração de bens ou serviços públicos.

Este desconto leva em consideração o cenário macroeconômico, a escala e os prazos dos investimentos, o tempo de retorno e os riscos econômicos e burocráticos envolvidos, entre outros fatores, buscando uma taxa de equilíbrio entre a vantajosidade ao setor público e a atratividade ao setor privado. No PIU VL, a taxa de desconto utilizada (cerca de 9,8% ao ano) foi avaliada pela Secretaria Municipal de Fazenda, afastando a hipótese de danos ao erário.

Também não tem fundamento a hipótese de que tal operação de antecipação de investimentos urbanísticos fere a lei de responsabilidade fiscal – LRF (Lei Complementar nº 101) e prejudica o mandato de futuras gestões municipais, pois as contrapartidas pelo direito de construir não são recursos de natureza orçamentária. Ademais, as melhorias urbanísticas implementadas de forma antecipada trarão benefícios em curto prazo a toda a região, diminuindo a vulnerabilidade social e a necessidade de investimentos futuros de maior monta.

As contrapartidas definidas no PIU (moradias sociais, equipamentos públicos, serviços sociais, melhoramentos viários) tiveram seus custos estimados e prioridades definidas em função da estratégia de atendimento integral de cada comunidade, possibilitando a definição dos agrupamentos que constituem as etapas correspondente aos leilões de PCA. Após a sanção da lei do PIU VL e antes da realização do primeiro leilão, tais estimativas deverão ser atualizadas e novamente comparadas ao montante correspondente de recursos equivalentes ao PCA, promovendo-se, se necessário, os ajustes para que correspondam à época aos montantes calculados. Com a fixação dos aspectos quantitativos e qualitativos das contrapartidas em obras a serem suportadas pelos vencedores dos leilões, afasta-se riscos relativos a atualização de preços, déficit de recursos,

reequilíbrio de contrato e outros aspectos comuns em outras modalidades de certame, questões estas destacadas em alguns questionamentos.

Mas porque são necessários dois leilões? Para definir o melhor formato para o projeto, foram considerados aspectos diversos de viabilidade, como as medidas burocráticas e legais que devem preceder a realização das obras, a escala do projeto, os prazos estimados para consumo do estoque de PCA dimensionado, a atratividade das condições estabelecidas para o mercado e as possibilidades de concorrência. Se o PIU VL previsse um único leilão, um único agente seria responsável pela execução de todas as contrapartidas e somente poderia concluí-las após a definição, pela Prefeitura, do terreno necessário para a construção das moradias destinadas aos moradores da Favela da Linha. Também seria o único responsável pelo consumo e venda do PCA na área de adesão do PIU VL e no Arco Pinheiros, condições estas que diminuiriam a atratividade do leilão pelos riscos representados pela escala dos investimentos em prazos tão curtos e diante da instabilidade do mercado imobiliário na cidade e do cenário macroeconômico no país.

Assim, o formato em dois leilões possibilita que o primeiro leilão possa ser realizado tão logo a área institucional do projeto específico de parcelamento seja formalmente destinada à Prefeitura, possibilitando que o vencedor do primeiro leilão possa assinar o contrato com o município e iniciar a execução das obras sem vinculação com a definição do terreno para as novas moradias da Favela da Linha, que demanda maior esforço burocrático. Com um montante de recursos para investimentos menor e prazos menores de consumo do PCA, outros agentes podem se interessar em participar dos leilões, além dos proponentes do PIU VL.

O formato dos leilões também foi definido de forma distinta para proporcionar condições mais favoráveis à concorrência e vantajosas ao interesse público. No primeiro leilão foi fixado o PCA de 266.000 m², vencendo o participante que ofertar a maior contrapartida composta pela execução integral das obras da etapa I e valores pecuniários a serem depositados em conta específica do projeto no Fundurb. No segundo leilão serão fixadas as obras a serem executadas na etapa II, vencendo o participante que adquirir a oferta de PCA estabelecida pela Prefeitura. Esta oferta partirá de uma quantidade mínima dimensionada pela prefeitura à época, possibilitando a captura da valorização ocorrida na região desde a realização do primeiro leilão, podendo ser sucessivamente aumentada, caso não haja interessados, até o limite do saldo remanescente do PCA.

A Opção de Venda é um mecanismo previsto pela Prefeitura para que todas as contrapartidas em obras previstas nas duas etapas possam ser executadas integralmente, caso o segundo leilão fracasse por falta de interessados. Nesta hipótese, o vencedor do primeiro leilão

estará obrigado a executar as obras da etapa II, adquirindo em contrapartida o saldo remanescente do PCA. Portanto, este recurso não é uma alienação gratuita e será utilizado como uma espécie de seguro do projeto, somente em um cenário pouco provável em que os melhoramentos urbanísticos executados na etapa I não se traduzam em maior atratividade ao mercado imobiliário na região, afastando o interesse de potenciais participantes. Neste sentido, não há prejuízos decorrentes de prazos, valorização da região ou aumento de custos de construção e serviços, pois as contrapartidas definidas na etapa II serão as mesmas definidas na ocasião da realização do primeiro leilão.

Na hipótese de ágil no primeiro leilão, os recursos poderão ser utilizados para execução de obras eletivas (Anexo 6B) previstas no Programa de Intervenções que não tenham sido elencadas nas etapas I e II dos leilões. Caso ainda assim tais recursos não tenham sido utilizados, deverão ser transferidos para a conta segregada do Arco Pinheiros no Fundurb ou a este último, caso não tenha sido sancionada lei específica do ACP. Portanto, a eventual transferência de recursos para o Arco Pinheiros ou ao próprio Fundurb não trará quaisquer prejuízos às intervenções previstas no PIU VL, pois tal operação somente será realizada se tais recursos existirem e não puderem mais ser utilizados para intervenções do projeto.

Por fim, os vencedores de ambos os leilões estarão obrigados a vender o potencial construtivo adicional a quaisquer proprietários de terrenos localizados no perímetro de adesão, em quantidade correspondente à solicitada por estes e vinculada ao licenciamento de empreendimentos, dentro do período previsto de dez anos a partir da realização de cada leilão. Como a aquisição do PCA a valor presente representa um deságio em relação ao valor da OODC devido no licenciamento ordinário de empreendimentos, haverá margem para que tal obrigação não se constitua como prejuízo aos vencedores dos leilões, sendo o valor da negociação livremente estabelecido entre as partes.

QUESTÕES JURÍDICAS

Reforçando os esclarecimentos sobre os conceitos de PCA e OODC já expostos no tema Modelagem Econômica, que foram objeto de questionamento, o art. 115 do PDE diz que “A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários...” A seguir, o art. 116 define o potencial construtivo adicional (PCA) como o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico, especificando no § 3º que

“Leis específicas que criarem novas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos nesta lei mediante Projeto de Intervenção urbana, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).” (grifo nosso). A definição de PCA trazida pelo art. 3º da minuta do PL do PIU VL mantém os mesmos termos do PDE: “é a quantidade de área construída computável edificável acima do coeficiente de aproveitamento básico no Perímetro de Adesão da AIU-VL...”. Portanto, não há qualquer deturpação conceitual ou ilegalidade no PIU VL quanto à utilização do termo PCA, pois este tem a mesma definição expressa no referido art. 116 do PDE, constituindo-se como a diferença entre o potencial gratuito dos terrenos e o potencial máximo no perímetro de adesão.

Da mesma forma, refuta-se os argumentos de que a definição de um perímetro expandido do PIU VL fere disposições do PDE. Os arts. 134 a 136 do PDE dispõem sobre os projetos de intervenção urbana, estabelecendo a necessidade de um perímetro para definição da vigência de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo e o atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residentes na área e à instalação de equipamentos públicos (art. 136, § 1º, V e VI). Tais disposições estão contempladas no PIU VL, pois a definição do perímetro expandido é tão somente delimitar os terrenos demarcados como ZEIS no entorno do perímetro de adesão que poderão servir à implantação do empreendimento habitacional destinado ao atendimento dos moradores da Favela da Linha.

Em relação à opção de venda expressa no art. 28 da Minuta do PL, está claramente expresso que é um recurso a ser utilizado somente em caso de fracasso do segundo leilão de PCA, estando o vencedor do primeiro leilão obrigado a adquirir todo o potencial construtivo adicional mediante a execução das contrapartidas em obras definidas na etapa II. Os aspectos formais e operacionais desta e das demais obrigações estabelecidas no PL que não forem objeto de lei, tais como procedimentos burocráticos, garantias e sanções, estarão expressos nos respectivos Termos de Cooperação a serem firmados entre os vencedores dos leilões e a Prefeitura.

Diante dos diversos questionamentos sobre ausência de especificação do atendimento de cada comunidade em cada etapa nos anexos 1 e 6 da minuta do PL – respectivamente o Mapa de Perímetros e o quadro do Programa de Intervenções, a SP Urbanismo informa que fará a revisão deste anexo, especificando melhor cada intervenção para que não reste dúvidas sobre a vinculação do atendimento habitacional em cada etapa, bem como sobre as alternativas de implantação do empreendimento habitacional de interesse social destinado ao atendimento dos moradores da Favela da Linha.

Em relação ao processo de usucapião coletivo dos moradores da Favela da Linha, assim como já esclarecido na devolutiva da consulta pública anterior, é preciso destacar primeiramente 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 Madeirite).

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

As contribuições relativas ao processo participativo retomaram críticas anteriores, de que o projeto estaria sendo desenvolvido e discutido de forma açodada e que a Prefeitura estaria desconsiderando as contribuições recebidas.

Em relação às críticas de que o projeto tenha sido desenvolvido apressadamente e sem espaço para discussões, conforme é possível depreender a partir dos documentos de registro deste amplo processo participativo, a população participou ativa e decididamente, não sendo procedente tal afirmação.

O processo participativo do PIU VLVL segue, desde seu início em meados de 2016, o rito definido pelo decreto nº 56.901/2016, contando com canais diversos de participação ao longo de

quase três anos, como consultas públicas, audiências públicas, diálogos temáticos e reuniões bilaterais, onde os atores sociais da região puderam expor suas posições e propor ajustes e aperfeiçoamentos ao projeto. Também foram realizadas apresentações 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.

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.

Em relação ao aproveitamento e absorção das contribuições ao longo do processo participativo do projeto, a evolução é evidente desde a publicação dos elementos prévios ao desenvolvimento do projeto até a presente versão consolidada ora em consulta, como pode ser verificado no conteúdo publicado no sítio eletrônico Gestão Urbana. É importante destacar o papel do poder público não só na promoção do franco processo participativo, mas também nas análises e deliberações das contribuições, visto que são tão legítimas quanto frequentemente contraditórias, exigindo uma avaliação criteriosa de argumentos e propostas buscando encaminhamentos que conciliem interesses diversos e melhor atendam ao conjunto da sociedade.
