

# **POR QUE SOMOS CONTRA A REVISÃO DA LEI DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA – PL 397/18?**

- Trata-se de uma **LEI RECENTE** (Lei 15.893 aprovada em 2013), construída a partir de um longo processo participativo, que envolveu diversos setores da sociedade. Diferente do atual processo de revisão proposto pela prefeitura, em que a maioria dos representantes do grupo gestor da operação e da população que participou da audiência pública (realizada em março de 2018) se [colocaram contrários](#). A falta de diálogo é outro problema, a revisão foi enviada à câmara sem conhecimento do grupo gestor ([eleito pela população com mais de 1600 votos](#)) e ainda contou com audiências marcadas sem antecedência.

- A operação conta com **SIGNIFICATIVO RECURSO EM CAIXA** (com destinação, beneficiários, terrenos e projetos definidos), com um grande atraso na sua aplicação. A execução desses investimentos – como as moradias do Subsetor A1 que atenderão as famílias cadastradas das Favelas do Sapo e da Aldeinha, que aguardam atendimento habitacional há quase 10 anos; finalização das obras de drenagem do Córrego Água Preta, que impedirá as enchentes no bairro da Pompéia e o prolongamento da Av Auro Soares, que contribuirá para a mobilidade da região – deveria constituir o centro dos esforços da gestão municipal.

- Foi realizado **APENAS UM LEILÃO** de CEPAC, em 2015, quando os empreendedores não demandavam potencial construtivo, pois muitos haviam recém aprovado projetos utilizando outorga onerosa, e a dinâmica imobiliária na cidade encontrava-se em retração. Atualmente, há indícios de recuperação do setor imobiliário, com alteração deste quadro. Lembrando, que, a Operação Urbana Faria Lima também não obteve sucesso no primeiro leilão, nem por isso deixou de ter boa arrecadação nos seguintes.

- **O PREÇO MÍNIMO VIGENTE DO CEPAC** (de R\$1400,00, para usos residenciais e R\$1600,00, para comerciais) **É ADEQUADO**. Caso a contrapartida financeira fosse calculada pelo método utilizado antes de 2013 na Operação Urbana Água Branca (pela outorga onerosa), que viabilizou inúmeros empreendimentos imobiliários, o valor atual equivaleria entre R\$1600,00 e R\$2300,00[1]. O valor médio do potencial construtivo pago em toda a cidade de São Paulo em 2017 foi de R\$1059,00[2].

- O **PAPEL DE UMA OPERAÇÃO** é garantir que a construção de novos empreendimentos seja acompanhada de **MELHORIAS URBANAS** para atender as demandas dos antigos e novos moradores dos bairros da Água Branca, de forma a romper com o ciclo histórico de adensamento de edifícios sem qualidade de vida.

- **DESCONTO** no valor do potencial construtivo **NÃO INDUZ DINÂMICA IMOBILIÁRIA**. Os descontos concedidos na outorga onerosa nos bairros com menor interesse do mercado imobiliário, não evitaram que a concentração imobiliária continuasse a ocorrer nas mesmas áreas de sempre (quadrante sudoeste). O mesmo ocorre com os setores das operações onde o CEPAC é mais barato, como o setor Jabaquara na Operação Urbana Água Espraiada, que não atraiu interesse do setor imobiliário.

- Caso sejam excluídas as exigências para o parcelamento da **GLEBA POMPÉIA**, a mesma poderá ser ocupada sem seguir um plano urbanístico que confira qualidade àquela imensa área. A cidade ainda **PERDERÁ** a contrapartida em **HABITAÇÕES** de interesse social, **EQUIPAMENTOS PÚBLICOS** e no desenho do sistema viário de forma a garantir uma boa **MOBILIDADE**.

Diante disso, não há justificativa que sustente a piora dos parâmetros de ocupação da Gleba Pompéia, e a proposta de reduzir o Cepac para os míseros R\$233,00, ou mesmo retroceder aos patamares inicialmente propostos em 2013 (de R\$700,00 e R\$800,00). Caso seja aprovada o **PL 397/18** com essa revisão, as melhorias urbanas (que constituem a finalidade da operação urbana) serão drasticamente prejudicadas. A cidade perderá habitações de interesse social, equipamentos públicos de saúde, educação, áreas verdes, drenagem e mobilidade. Considerando o contexto de retração dos investimentos do governo federal e penúria financeira do município de São Paulo, esta situação é ainda mais grave.

[1] Cálculo realizado com base nos valores de terrenos do ano de 2017, retirados do Estudo de Viabilidade Econômico da Operação Urbana Água Branca, realizado pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

[2] Calculado com base, em: <<http://outorgaonerosa.prefeitura.sp.gov.br/relatorios/RelSituacaoGeralProcessos.aspx>>.

## **Representantes da sociedade civil no Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

**Adriana Bogajo (Instituto Rogacionista)**, representante do Segmento Organizações Não Governamentais com atuação na região

**Ana Carla Pereira**, representante do Segmento Moradores e Trabalhadores

**Ana Carolina dos Santos**, representante do Segmento Moradores e Trabalhadores

**Caio Boucinhas**, representante do Segmento Moradores e Trabalhadores

**Dulcinea Pastrelo (Instituto Rogacionista)**, representante do Segmento Organizações Não Governamentais com atuação na região

**Gislene Sant'Ana**, representante do Segmento Moradores e Trabalhadores

**Ilma Pinho**, representante do Segmento Moradores e Trabalhadores

**José de Jesus da Silva (ATST Oeste)**, representante do Segmento Movimentos de Moradia com atuação na região

**Jupira Cauhy**, representante do Segmento Moradores e Trabalhadores

**Laisa Stroher (IAB-SP)**, representante do Segmento Entidades Profissionais e Acadêmicas com atuação em questões urbanas e ambientais

**Leonor Galdino**, representante do Segmento Moradores e Trabalhadores

**Maria Elena Ferreira (ATST Oeste)**, representante do Segmento Movimentos de Moradia com atuação na região no Grupo de Gestão da OUCAB

**Paula Santoro (FAU-USP)**, representante do Segmento Entidades Profissionais e Acadêmicas com atuação em questões urbanas e ambientais

**Severina Ramos**, representante do Segmento Moradores e Trabalhadores