

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