

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

Não queremos o PL 397/2018!

Escutem e respeitem a população e as lideranças dos bairros da Operação Urbana Consorciada Água Branca e dos Conselhos de Representantes!

Queremos CEU, UBS, HIS, drenagem! Queremos uma região desenvolvida de acordo com as diretrizes e objetivos da OUCAB!

Não queremos saldão de CEPAC!

Retirem de Pauta - Não aprovem o PL 397/18

O PL 397/18 do executivo, que reduz os valores de arrecadação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, não foi aprovado pelo seu Grupo de Gestão, e foi massivamente rejeitado nas audiências públicas lotadas, realizadas em 2018. Atende só aos interesses do mercado e reduz o valor de arrecadação para a realização das importantes intervenções públicas previstas na Lei da OUCAB como CEU, UBS, 5 mil HIS e drenagem de córregos, ligação viária, entre outras.

Parado na Comissão de Política Urbana da CMSP desde então, o reaparecimento do PL 397/18 no final da gestão Covas, para votação em sessão extraordinária, é mais uma forma de atender a interesses que não são transparentes, tirando proveito do momento em que a atenção da população está voltada para crise sanitária. O PL 397/18 está baseado em estudos econômicos defasados, elaborados em 2016 e depois das audiências públicas, nenhuma outra proposta de alteração foi debatida com a sociedade e com seus representantes no Grupo de Gestão da OUCAB.

Se aprovado em 1ª. Votação, poderá ser alterado por meio de substitutivos e emendas que impactarão a Lei da OUCAB, atendendo a interesses contrários aos da população que massivamente participa das audiências públicas e dos seus representantes eleitos para o Grupo de Gestão da OUCAB. É atribuição do Grupo de Gestão, prevista no artigo 62 da Lei 15.893/13, deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções, elaborado pela SP-Urbanismo, de acordo com as diretrizes da Lei e do PDE e precedida da realização de audiência pública.

Detalhamos abaixo os motivos pelos quais somos contra o PL 397/2018.

POR QUE O PL 397/2018 FOI REJEITADO NAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS E PELO GRUPO DE GESTÃO DA OUCAB?

- Não há JUSTIFICATIVA que sustente as propostas de reduzir o valor de CEPAC para os míseros R\$233,00 conforme a “tabela dinâmica”, ou mesmo retroceder aos patamares inicialmente propostos em 2013 (reduzindo o valor de CEPAC residencial de R\$1.400,00 para R\$700,00 e o valor de CEPAC

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

comercial de R\$1.600,00 para R\$800,00) e a piora dos parâmetros de ocupação da Gleba Pompéia.

- Caso seja aprovado o PL 397/18 com essa revisão, as melhorias urbanas para a região da Água Branca e bairros do perímetro expandido (que constituem a finalidade da operação urbana) serão drasticamente prejudicadas. Não haverá os recursos necessários para investir no plano de intervenções públicas da OUCAB e nas prioridades aprovadas no Grupo de Gestão, e perderemos 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.

- A operação conta com **SIGNIFICATIVO RECURSO EM CAIXA** (hoje, R\$ 665 milhões, 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 mais de 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, o setor imobiliário está em franca recuperação, 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\$ 1.400,00, para usos residenciais e R\$ 1.600,00, 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\$ 1.600,00 e R\$ 2.300,00[1]. O valor médio do potencial construtivo pago em toda a cidade de São Paulo em 2017 foi de R\$ 1.059,00[2]. Os estudos que embasaram a revisão de valores constante no PL são defasados e frágeis. Vale a pena lembrar, que no final de 2019 houve um leilão na OUC Faria Lima que o valor do CEPAC atingiu R\$ 17.600,00.

- 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.

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

- 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.

- Por fim, vale lembrar que a LEI DA OUCAB É 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 de Gestão da operação urbana 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 de Gestão (eleito pela população com mais de 1.600 votos) e ainda contou com audiências marcadas sem antecedência. E agora, o PL 397/2018 é colocado em pauta na CMSP sem diálogo prévio com a sociedade e como Grupo de Gestão da OUCAB.

[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>>.

Assinam essa carta aberta

Representantes da Sociedade Civil

Adriana Bogajo (Instituto Rogacionista) – Representante de Organizações Não Governamentais no Grupo de Gestão da OUCAB

Ana Carolina Santos – Representante dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Caio Boucinhas – Representante dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

Dulcinea Pastrello (Instituto Rogacionista) – Representante de Organizações Não Governamentais no Grupo de Gestão da OUCAB

Ilma Pinho – Representante dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Jupira Cauhy – Representante dos moradores do perímetro no Grupo de Gestão da OUCAB

Laisa Stroher (IAB/SP) – Representante das Entidades Acadêmicas, Pesquisa e Profissionais no Grupo de Gestão da OUCAB

Leonor Galdino – Representante dos moradores do perímetro expandido no Grupo de Gestão da OUCAB

Maria Elena Ferreira (Movimento Moradia Zona Oeste) – Representante dos Movimentos de Moradia no Grupo de Gestão da OUCAB

Paula Santoro (FAU/USP) – Representante das Entidades Acadêmicas, Pesquisa e Profissionais no Grupo de Gestão da OUCAB

Severina Amaral – Representante dos moradores do perímetro expandido no Grupo de Gestão da OUCAB

Alberto Fernando Affonso Candido – Representante da Sociedade Civil e Coordenador do Conselho Participativo da Lapa (CPM Lapa)

Alice Wey – Representante da Sociedade Civil no Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES Lapa)

Ana Carla Pereira – Representante dos Moradores no Conselho de Zeis da Água Branca

Caritas Basso – Representante da Sociedade Civil no Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES Lapa)

Edilson Henrique Mineiro – Conselheiro CPMU, representante da UMM SP

Eduardo Melo – Representante da Sociedade Civil no Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES Lapa)

Eneida de Almeida – Representante do IAB-SP no Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP)

Helena Magozo – Representante da Sociedade Civil no Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES Lapa)

Juliana Avanci, advogada do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Leonardo Musumeci - Representante do IAB-SP no Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES)

Mariana Ferraz Kastrup (Associação Viva Pacaembu) – Representante do Segmento Associação de Bairros no Conselho Municipal de Política Urbana (CPMU)

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

Mauria Anastácio – Representante dos moradores no Conselho de Zeis da Água Branca

Monica Fatima Ziliani – Representante da Sociedade Civil no Conselho Municipal de Habitação (CMH)

Nabil Bonduki – Professor da FAU USP e membro do Instituto Casa da Cidade

Natasha Mincoff Menegon – Representante do IAB-SP na Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU)

Renato Anelli, professor IAU USP e Representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento São Paulo no Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT)

Samira Rodrigues – Representante do IAB-SP no Conselho Municipal de Habitação (CMH)

Simone Aguiar – Representante dos Moradores no Conselho de Zeis da Água Branca e Representante da Sociedade Civil no Conselho Participativo da Lapa

Simone Gatti – Representante do IAB-SP no Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) e na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

Toni Zagato – Conselheiro Participativo Municipal da Lapa (2018-2020, Coordenador por 3 semestres), Arquiteto e Urbanista, Mestre em Políticas Públicas

Vanessa Cristina Matarazzo – Representante da Sociedade Civil no Conselho Participativo Municipal da Lapa (2016-2018)

Associações, Movimentos, Instituições

Associação dos Moradores do Conjunto Água Branca

Associação dos Moradores do Jd. Comercial e Adjacências

Associação dos Trabalhadores do Conjunto Residencial Vale das Flores

Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste

Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste Residencial City Jaraguá

Associação dos Trabalhadores Sem Teto da Zona Noroeste

Associação Porto de Areia

Associação de Moradia Jardim Casa Branca II e Adjacências

Associação dos Movimentos de Moradia da Região Sudeste

Instituto Casa da Cidade

Instituto Rogacionista Santo Anibal

Carta aberta aos Vereadores e Vereadoras de São Paulo

Laboratório Espaço Público e Direito a Cidade (LabCidade FAUUSP)

Lapa Sem Medo

Movimento Água Branca

Movimento de Defesa do Favelado da Região Episcopal Belém

Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1

Movimento Habitacional e Ação Social- MOHAS.

União dos Movimentos de Moradia – São Paulo