

MIP PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS

EXMO. SR. PRESIDENTE DA SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO.

VOTORANTIM, cujos interesses imobiliários na região da Vila Leopoldina são representados pela **JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, à Avenida José Cesar de Oliveira, nº 111, 8º andar, Vila Hamburguesa, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.164.357/0001-57, neste ato representada na forma de seus documentos societários, doravante denominada “**VOTORANTIM**”;

JAGUATIRICA, cujos interesses imobiliários na região da Vila Leopoldina são representados pela **SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, à Rua Hungria, 514-10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.338.630/0001-10, neste ato representada na forma de seus documentos societários, doravante denominada “**SDI**”

BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima fechada, com sede no município de São Paulo, à Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 14º andar, conjunto 144, Vila Gertrudes, São Paulo – SP, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.959.996/0001-79 neste ato representada na forma de seus documentos societários, doravante denominada “**BVEP**”;

URBEM – INSTITUTO DE URBANISMO E ESTUDOS PELA METRÓPOLE, organização do terceiro setor constituída sob a forma de associação civil, sem finalidade lucrativa, com sede no município de São Paulo, à Rua Piauí, 874, Higienópolis, São Paulo SP, CEP 01241-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.887.832/0001-13, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, que esta subscreve, doravante denominado “**URBEM**”;

vêm, respeitosamente, à presença de V. Exa., com fundamento no art. 8º do Decreto Municipal nº 56.901, de 30 de março de 2016, apresentar

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO – MIP

para que as PROPONENTES sejam autorizados a desenvolver estudos técnicos necessários para a promoção do ordenamento e da reestruturação urbana em área situada na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no distrito da Vila Leopoldina, Subprefeitura da Lapa, junto à ponte do Jaguaré e próximas dos Parques Cândido Portinari e Villa Lobos, no Município de São Paulo, atualmente subutilizada e que apresenta potencial de transformação, visando ao desenvolvimento de Projeto de Intervenção Urbana – PIU no perímetro de que trata a presente (“**PIU**” ou “**PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos**”), nos termos e sob os fundamentos a seguir expostos.

1. DA APRESENTAÇÃO DOS PROPONENTES

1.1. VOTORANTIM

A Votorantim é uma empresa brasileira, responsável por um portfólio de investimentos de longo prazo em segmentos diversificados de negócios, que inclui cimentos, metais, mineração,

siderurgia, energia, celulose, suco de laranja e finanças. Fundada em 1918, a Votorantim está presente em 23 países e emprega mais de 47 mil pessoas.

1.2. SDI

A SDI é uma empresa privada brasileira de gestão e desenvolvimento imobiliário, com foco permanente em seus clientes e acionistas. Uma marca inovadora que desde 2005 vem trazendo todo o vanguardismo de uma equipe diretiva com mais de 35 anos de experiência. A SDI sempre buscou por qualidade no desenvolvimento dos seus produtos reduzindo, sempre quando possível, emissões de carbono em suas obras. A SDI prioriza o desenvolvimento social com foco no bom relacionamento com as comunidades onde atua com apoio às instituições *Childhood*, Associação Obra do Berço, e o ICE, Instituto de Cidadania Empresarial.

1.3. BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

A BVEP é uma empresa brasileira, subsidiária do Banco Votorantim S.A., parte do Grupo Votorantim, cujas principais atividades são participação em empreendimentos ou incorporações imobiliárias, prestação de serviço de consultoria, planejamento e assessoria empresarial, incluindo a prestação de serviços de consultoria imobiliária, e participação em outras sociedades, bem como em fundos de investimento imobiliário.

1.4. URBEM - INSTITUTO DE URBANISMO E DE ESTUDOS PARA A METRÓPOLE

O URBEM – Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole – tem por missão estruturar, promover e investir em projetos de desenvolvimento urbano em São Paulo, em aliança e parcerias com empresas e o governo nas esferas Federal, Estadual e Municipal.

O URBEM foi estabelecido como instituição do terceiro setor, com o objetivo de possibilitar que ideias, conhecimento, recursos humanos e materiais possam ser canalizados para ações de interesse público, especialmente em projetos de desenvolvimento urbano da metrópole de São Paulo.

O URBEM quer oferecer soluções urbanas, transformando espaços e melhorando a qualidade de vida, e assim contribuir para a construção de uma São Paulo melhor, com mais espaços públicos, mais segurança, menos trânsito e mais zonas mistas. Para tanto, busca atuar em uma gama extensa de projetos, que vai desde intervenções limitadas a propriedades e ao seu entorno imediato no bairro até esforços no domínio da infraestrutura com impacto na cidade enquanto metrópole global.

Em uma metrópole em que cada vez mais a urbanização é produzida de forma pulverizada e pelo capital privado, em espaços fragmentados pela competição imobiliária, o URBEM atua ativamente em busca de grandes áreas urbanas onde projetos de infraestrutura possam ser viabilizados em parceria com o poder público. O desenho de infraestrutura - de transporte, habitação ou lazer - constitui a última fronteira na qual autoridades públicas, agentes econômicos e comunidades locais poderão articular processos de urbanização de ampla escala. O URBEM apoia e catalisa esses processos e contribui para que projetos de infraestrutura urbana gerem mobilidade, conectividade e acessibilidade.

As proposições do URBEM favorecem a geração de bens coletivos urbanos, a partir de sua *expertise* e empreendedorismo e pelo permanente diálogo com setores da esfera pública, privada e social, visando promover a convergência dos respectivos interesses. O Instituto parte do pressuposto de que o futuro da metrópole, para ser orgânico, funcional, não-excludente, gerador de boa arquitetura e belas paisagens urbanas, só poderá ser engendrado com a integração de forças de governo, de mercado e da cidadania.

2. MOTIVAÇÃO DA PROPOSTA

Os membros PROPONENTES, nomeadamente, Votorantim, SDI e BVEP possuem áreas dentro de um possível perímetro para um PIU – Projeto de Intervenção Urbana, localizado na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no Distrito da Vila Leopoldina, Subprefeitura da Lapa, junto à ponte do Jaguaré e próximo dos Parques Cândido Portinari e Villa Lobos, sendo:

- Votorantim, composta por duas quadras vizinhas à CEAGESP, correspondendo à antiga Metalúrgica Atlas e Engemix Unidade Jaguaré, as quais contam com grandes edificações industriais que estão em processo de desativação, com área total aproximada de 110.000 m².
- Votorantim, SDI e BVEP, composta por dois lotes que perfazem a totalidade da quadra localizada entre as Avenidas Nações Unidas, Manuel Bandeira e José Cesar de Oliveira e, no quarto lado, a faixa de um antigo ramal ferroviário atualmente ocupada pela Favela da Linha, com área total de aproximadamente 30.000 m²

Os PROPONENTES pretendem empreender um programa de desenvolvimento urbano e imobiliário dessas áreas, sobretudo daquelas vizinhas à CEAGESP cujo uso industrial pesado está em desativação, potencialmente incluindo áreas de outros proprietários importantes no perímetro.

A disponibilização de tão significativa metragem na região merece um projeto urbano não convencional, com novas formas de pensar, que não apenas capture o potencial de valorização imobiliária existente, mas atue como polo de revitalização da cidade, principalmente devido às vantagens de sua localização próxima a importantes infraestruturas e equipamentos urbanos, a saber:

- o eixo do **Rio Pinheiros**, com o maior valor imobiliário potencial de São Paulo;
- Rodovia **Castelo Branco** e todo o polo econômico desenvolvido ao longo dessa;
- **Marginal Tietê** e, através dessa, as Rodovias **Anhanguera** e **Bandeirantes**;
- **Marginal Pinheiros** e, através dessa, as Rodovias **Raposo Tavares** e **Regis Bittencourt**;
- as estações Villa-Lobos Jaguaré e Ceasa da **Linha 9 Esmeralda da CPTM**;

- **Parques Cândido Portinari e Villa Lobos**, que favorecem a mistura do uso residencial com os usos não residenciais até agora predominantes na área e também o convívio social plural, como equipamento de grande apelo que atrai pessoas de procedências e rendas variadas;
- **Cidade Universitária** Armando de Salles Oliveira, principal campus da Universidade de São Paulo;
- o eventual **polo tecnológico** que tanto a Prefeitura de São Paulo como o Governo do Estado de São Paulo planejam desenvolver nas imediações da Cidade Universitária; e
- **CEAGESP** - Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo, cuja enorme área deverá ser futuramente reurbanizada, transformando-se potencialmente na maior, mais valorizada e mais importante renovação urbana da cidade.

A presente proposição busca igualmente apresentar, entre outros ganhos públicos elencados no “Anexo II – Programa de Interesse Público” desse documento, contribuição para uma solução adequada às graves questões sociais inerentes às ocupações precárias de áreas públicas ocorridas ao longo das últimas décadas que, juntas, somam centenas de famílias:

- **Favela da Linha**, que se desenvolveu sobre uma faixa de domínio de ramal ferroviário abandonado;
- **Favela do Nove** ou Japiação, que se desenvolveu no arco que vai do trecho final da Rua Dr. Avelino Chaves até a Avenida Prof. Ariovaldo Silva através da Rua Japiação, integralmente ocupada e;
- Invasões das vielas internas do conjunto habitacional **Cingapura Madeirit**.

Adicionalmente, em função de sua escala avantajada e conseqüente importância, o desenvolvimento urbano e imobiliário da área configura uma oportunidade extraordinária para a implantação de projeto urbano emblemático e paradigmático para o futuro da cidade, a partir da aplicação exemplar das novas disposições e incentivos introduzidos pelo PDE 2014 e pela LPUOS 2016 na formação dos novos espaços urbanos de São Paulo.

A par de conceitos inovadores de desenvolvimento urbano que ora se consolidam, por aqui e nas principais cidades do mundo, a exploração inteligente das oportunidades abertas pelo novo marco regulatório poderá favorecer:

- a promoção de **convergência entre forças** políticas, de mercado e cívicas e, a partir dessa convergência, a geração de valor econômico tanto para o setor privado como para o setor público, com a efetiva promoção de ganhos e bens coletivos;
- o desenvolvimento de um tecido urbano compacto, de uso misto e convívio plural, onde sejam estimuladas **cadeias produtivas inovadoras e redes sociais justas**;
- a definição de um planejamento de longo prazo adequado às características do perímetro, com o **detalhamento do marco regulatório** que valerá para a área; e

- a indicação de **tendências exemplares** de desenvolvimento urbano e imobiliário para a área da CEAGESP e para o restante do Arco Pinheiros, um dos mais significativos eixos de urbanização de São Paulo.

Em tese, o potencial de investimento previsto para a área poderá originar integralmente as compensações necessárias para resolver o tema. Para tal, será de fundamental importância que as respectivas compensações possam ser administradas e executadas de forma a favorecer o equilíbrio dos fluxos de investimento e a competitividade dos empreendimentos junto ao mercado.

Esses investimentos, dadas as dimensões previstas, serão inevitavelmente faseados, seguindo os ciclos naturais de mercado. Assim, será tarefa fundamental desse trabalho desenvolver e propor um modelo econômico-financeiro eficaz para a provisão de nova moradia adequada às famílias das duas favelas e das invasões no conjunto habitacional Cingapura Madeirit.

A desejável realocação das famílias precariamente alojadas nessas áreas, inadequadas para a ocupação – exíguas e alinhadas a eixos da trama urbana –, será potencialmente facilitada pela disponibilidade de diversas ZEIS 3 no entorno do perímetro proposto, conforme indicado na figura apresentada a seguir.



Em azul o perímetro para o PIU e nos tons de amarelo as diversas ZEIS da área (amarelo mostarda – ZEIS 1; amarelo gema – ZEIS 2; amarelo ocre – ZEIS 3; e amarelo claro – ZEIS 5) (elaboração sobre imagem Google Earth)

Além de contribuir para a viabilização de solução para a relevante demanda social acima sumarizada, um PIU na área em questão poderá identificar uma série de outras oportunidades e sinergias e formular soluções para o seu aproveitamento. Cabe desde já destacar a vocação, que nos trabalhos deverá ser aprofundada, de todo o Arco Pinheiros, particularmente das áreas mais próximas da Cidade Universitária, como o perímetro aqui considerado, para acolher atividades específicas. Nesse sentido, pode-se destacar a chamada economia criativa, que compreende os serviços avançados, como por exemplo os de pesquisa e desenvolvimento ou de saúde, bem como a moderna indústria urbana, tais como a de alta tecnologia, de mídia e design,

e especialmente as atividades que envolvam vários segmentos de renda em suas cadeias produtivas.

3. DO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

O Arco Pinheiros é um dos setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana, definida no PDE 2014 como um encadeamento de áreas centrais na organização da metrópole que dependem de estudos específicos para ter seu planejamento urbano de longo prazo detalhado. O Arco Pinheiros, com mais de 14 milhões de metros quadrados, apresenta-se como um setor particularmente compartimentado, com diversos recortes com fortes características próprias e claramente definidos por (i) geografia, (ii) usos especiais e (iii) eixos infraestruturais de grande porte, como (i) as duas áreas de ocupação industrial do Jaguaré, separadas pelo morro conhecido pelo mesmo nome do distrito, (ii) a CEAGESP e a Cidade Universitária e (iii) o Jardim Humaitá, esse último “ilhado” entre o canal do Rio Tietê e uma série de ramais ferroviários.

Os estudos do Arco Pinheiros deverão, portanto, ter como um dos seus principais programas a integração desses compartimentos, com a inevitável manutenção desses eixos referenciais, que deverão se constituir mais como elementos de organização e modulação da paisagem urbana e menos como barreiras dos tecidos urbano e socioeconômico. Por outro lado, esses estudos poderão ser faseados, com prioridade aos setores em iminente transformação significativa.

A presente proposta sugere o desenvolvimento de um **PIU** em um desses compartimentos, já em importante transformação, que pode ser identificado como **Vila Leopoldina – Villa Lobos**, onde se localizam os terrenos anteriormente referidos.

Seu perímetro é espacialmente configurado por eixos referenciais dessa região da cidade: avenidas Queiroz Filho (continuação da Ponte e Avenida Jaguaré) a sudeste, Nações Unidas (Marginal Pinheiros) a sudoeste, Dr. Gastão Vidigal a nordeste e pela Rua Prof. Ariovaldo Silva - início da ZOE da CEAGESP - a noroeste.

Esse perímetro, fortemente influenciado pela contiguidade com a Marginal Pinheiros, com os parques Cândido Portinari e Villa-Lobos e com a CEAGESP, encerra em si uma área com características homogêneas e com evidentes continuidades e apresenta assim a necessária autonomia para constituir-se como objeto de um PIU. Por outro lado, o perímetro revela a existência de importantes assimetrias socioeconômicas internas cujas condições urbanas locais atuais tendem a reforçar. Essas assimetrias deverão ser mitigadas e, desse modo, farão valer por si o princípio definido pelo PDE 2014 para a Macroárea de Estruturação Metropolitana de promover uma cidade espacialmente mais equilibrada e socialmente mais justa através da implementação de medidas compensatórias viabilizadas por recursos originados a partir do desenvolvimento imobiliário das suas áreas mais valorizadas.

A imagem apresentada na Seção 2 acima indica em azul o perímetro proposto, cuja área soma aproximadamente 290.000 m².

Ainda concernente à definição do perímetro, os PROPONENTES propõem a ampliação do **campo para os estudos**, considerando a área do planejado Parque Tecnológico (uma Zona de

Desenvolvimento Econômico 2) e do bairro do Jaguaré na margem oposta do Rio Pinheiros e sobretudo a ZOE da CEAGESP, para a qual poderá ser desenvolvida uma “visão urbana” – um estudo esquemático do seu desenvolvimento urbano futuro – a fim de que se preveja as possíveis sinergias de usos urbanos e principalmente alinhamentos e continuidades espaciais.

4. DAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA PROPOSTA

As características básicas da proposta acima resumidas são complementadas e melhor detalhadas nos seus aspectos mais relevantes no **Anexo I – Diagnóstico da Área Objeto de Intervenção**, que descreve as principais características sócio territoriais do perímetro da intervenção; e no **Anexo II – Programa de Interesse Público**, que enumera os principais objetivos e fundamentos propostos para o desenvolvimento do PIU.

As características expostas nos referidos anexos são ilustradas e detalhadas em uma série de mapas apresentados no **Anexo III – Mapas**:

a. PIU e São Paulo

- a.1. Inserção do PIU na MEM e no Arco Pinheiros
- a.2. Restrições do DECEA – Departamento de Controle do Espaço Aéreo na área do PIU
- a.3. Inserção do PIU no Arco Pinheiros
- a.4. Zoneamento do Arco Pinheiros
- a.5. Principais eixos e referências metropolitanos do Arco Pinheiros
- a.6. Arco Pinheiros e seus compartimentos

b. PIU e a vizinhança

b.1. Evolução histórica

- b.1.1. Sara Brasil, 1930
- b.1.2. Aerofoto Geoportal Memória Paulista, 1958
- b.1.3. GEGRAN, 1974
- b.1.4. Aerofoto GeoSampa, 2004
- b.1.5. Aerofoto Google Earth, 2016

b.2. Adensamento, equipamentos, trabalho e habitação de interesse social

- b.2.1. Carta hidrográfica e de drenagem, de inundações, geotécnica e risco geológico
- b.2.2. Rede de transporte

- b.2.3. Redes de equipamentos sociais
- b.2.4. Redes de comércio e serviços
- b.2.5. ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social
- b.2.6. Uso do solo
- b.2.7. Densidade demográfica
- b.2.8. Economia e indústria criativa

5. DO PEDIDO

Por todo o exposto, requerem os PROPONENTES:

- a. o recebimento e a aprovação desta MIP, recebendo-se a presente como justificativa e detalhamento da motivação da solicitação de autorização para a elaboração do PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos;
- b. a definição da forma de comunicação entre os PROPONENTES e a SP Urbanismo e os outros órgãos do poder público competentes, para condução dos trabalhos autorizados;
- c. a definição das fases de elaboração do projeto e a colocação dos materiais desta MIP, incluindo seus anexos, em consulta pública de que trata o §1º do art. 2º do Decreto nº 56.901, de 30 de março de 2016, de modo a assegurar o caráter participativo desse processo; e
- d. realizada a primeira consulta pública e após análise das sugestões recebidas, o encaminhamento da MIP, incluindo todos os materiais elaborados no âmbito dessa última, para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, para análise da adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do Município e autorização para elaboração do PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos, nos termos do §2º do art. 2º do Decreto nº 56.901, de 30 de março de 2016.

São Paulo, 28 de julho de 2016.

[assinaturas na página seguinte]

JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

URBEM – INSTITUTO DE URBANISMO E ESTUDOS PELA METRÓPOLE

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF: