



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

1 No dia 10 de janeiro de 2018, horário previsto às 18h00min, na Rua São Bento, 405,
2 Auditório do 15º andar do Edifício Martinelli, São Paulo, SP foi realizada Audiência Pública
3 de apresentação da Minuta do Projeto de Lei de Parâmetros de uso e ocupação do solo
4 para a Zona de Ocupação Especial – ZOE do Anhembi. A Secretária Municipal de Urbanismo
5 e Licenciamento, Heloisa M. Salles Penteado Proença, deu início a Audiência Pública às
6 18h40min com introdução à pauta para aproximadamente 120 pessoas presentes.

7 Composição da mesa:

- 8 • Heloisa M. Salles Penteado, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento.
- 9 • Sra. Rosane Cristina Gomes, Coordenadora de Legislação de Uso e Ocupação do
10 Solo – DEUSO da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;
- 11 • Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente da empresa SP-Urbanismo;
- 12 • Sr. Leonardo Amaral Castro, Superintendente de Desenvolvimento – respondendo
13 pela Diretoria de Desenvolvimento;
- 14 • Sra. Silvana Léa Buzzi, Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Desestatização
15 e Parcerias;
- 16 • Paulo Jesus Frange, Vereador PTB.

17 **01)** A Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Heloisa M. Salles Penteado
18 Proença, apontou a recente aprovação do PL nº 582/2017, Lei nº 16.766/2017, que
19 autorizou a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São
20 Paulo Turismo S.A., sendo o primeiro passo para a privatização do Complexo do Anhembi.
21 Além disso, informou que o Art. 9º desta Lei determina que os índices e parâmetros de uso
22 e ocupação do solo para a Zona de Ocupação Especial – ZOE do Anhembi serão definidos
23 em projeto de lei específico e posteriormente detalhados em Projeto de Intervenção Urbana
24 – PIU. Enfatizou ainda que se trata do atendimento a uma determinação da Câmara
25 Municipal de São Paulo para um projeto de lei específico que tratará dos parâmetros
26 urbanísticos e orientarão o desenvolvimento do PIU e da própria alienação que se seguirá.
27 Informou também que à mesa, estão presentes os principais intervenientes do Executivo,
28 sendo o desenvolvimento dos PIU's a cargo da empresa "SP-Urbanismo". **02)** Em sequência
29 a Secretária passou a palavra ao Sr. Leonardo Castro para exposição da minuta com os
30 parâmetros urbanísticos para o Anhembi. **03)** O Superintendente, Sr. Leonardo, iniciou a
31 apresentação, cumprimentando a todas e todos, e explanou sobre o primeiro PL, aprovado
32 para privatização e alienação do Anhembi, que prevê um PL específico de índices e
33 parâmetros para o uso e ocupação do solo a serem observados para, então, o
34 desenvolvimento do PIU. Dessa forma, o rito tradicional seria a elaboração do PIU, porém
35 cumprindo o rito determinado pela Câmara Municipal de São Paulo de que fossem
36 preliminarmente fixados os parâmetros para posterior elaboração do PIU, atendendo ao
37 cronograma de alienação do Complexo do Anhembi e determinando assim que o processo
38 de discussão passe por dois crivos de participação social diferentes, em um processo
39 democrático e aberto. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 16.402/2016,
40 definiu que no perímetro da ZOE do Anhembi o coeficiente de aproveitamento máximo
41 poderá ser diferente daquele previsto no art. 15 da mesma lei, desde que o potencial
42 construtivo total seja limitado a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados) de área
43 construída computável, bem como que os percentuais de destinação mínima de área
44 pública poderão ser diferentes daqueles estabelecidos no Quadro 2 desta lei, respeitada a
45 destinação mínima obrigatória de 20% (vinte por cento) de área. A área do Anhembi se
46 encontra no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macro área de Estruturação Metropolitana,



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

47 que desfruta de abundância de infraestrutura e potencial de desenvolvimento imobiliário e
48 de transformação. Dessa forma, a vocação desse território é para receber transformações
49 estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas
50 densidades construtiva e demográfica, com implantação de novas atividades econômicas de
51 abrangência metropolitana. **04)** A Secretária, Heloisa Proença, convidou o Vereador Paulo
52 Frange para compor a mesa, representando o Legislativo. **05)** O Superintendente, Sr.
53 Leonardo, retomou a apresentação, lembrando que em 2015, foi aberto o chamamento
54 público realizado pela Prefeitura de São Paulo, para obter propostas de desenvolvimento,
55 visando a concessão do Complexo do Anhembi, sendo composto por 3(três) estruturas
56 principais: o Sambódromo, o Palácio das Convenções e o Pavilhão de Exposições, sendo
57 considerado para concessão uma área demarcada que não abrangia o Sambódromo, ou
58 seja, não abrangia todo o Complexo. A partir dessas propostas chegou-se ao 1.000.000m²
59 (um milhão de metros quadrados) e em sequência, após aprovação da Lei nº 16.766/2017,
60 iniciaram-se os trabalhos para que o Projeto de Lei específico, sendo o texto proposto,
61 mantenha o potencial construtivo definido pelo art. 169, inciso I, da Lei nº 16.402/16, para
62 a ZOE do Anhembi em 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados). A definição de dois
63 setores: Setor Centro de Convenções e Exposições e o Setor Sambódromo, este último não
64 considerado nos estudos que definiram o potencial construtivo para a ZOE na LPUOS e que
65 terá, pela minuta, seu potencial construtivo fixado em 400.000m² (quatrocentos mil metros
66 quadrados), o que constitui novidade em relação à regulação vigente. Acrescenta os
67 parâmetros urbanísticos que servirão de subsídio para o desenvolvimento do Projeto de
68 Intervenção Urbana – PIU do Complexo do Anhembi, como taxa de ocupação, de
69 permeabilidade, destinação de áreas públicas, dentre outros. Expôs ainda o quadro de
70 parâmetros proposto no PL, e as áreas definidas, explicando sobre a área do Sambódromo,
71 agora incluída. **06)** A Secretária, Heloisa Proença, registrou e agradeceu ainda, a presença
72 do Secretário Municipal de Habitação – SEHAB, Fernando Chucre e abriu a palavra ao
73 plenário. **07)** A Sra. Ana Maria Wilhelm expôs sua preocupação em relação ao que será
74 feito com o Parque Anhembi, que é uma obra do escritório de seu pai, Jorge Wilhelm,
75 sendo que havia um processo de pedido de tombamento, que acabou não ocorrendo,
76 sendo um projeto icônico e reconhecido internacionalmente, levado ao primeiro museu de
77 arquitetura em Portugal, foi construído na década de 60, com uma estrutura de alumínio
78 diferenciada, e com valor arquitetônico. **08)** A Secretária, Heloisa Proença, explicou que
79 também compartilha da preocupação com a obra e que temos que zelar por ela, no
80 entanto, neste momento estamos em uma etapa anterior, de definição dos parâmetros e
81 índices, e que quando chegar o momento, podemos tratar dessa questão de forma
82 combinada e que tanto a SMUL, quanto a SP-Urbanismo estão cientes e levarão em
83 consideração o legado dessa obra. **09)** O Sr. Fábio Ferreira de Araújo, Chefe de Gabinete
84 do Vereador José Police Neto, fez dois questionamentos. Um em relação ao PL não
85 apresentar nenhuma fixação de gabarito. Segundo, qual o intuito do Art.3º, que diz: O
86 Setor de que trata o inciso II do art. 2º desta Lei deverá incluir Centro de Convenções e
87 Exposições de abrangência metropolitana, não ficando claro se ele está fora do setor atual
88 ou se é necessário um ajuste de redação, pois ele está sendo considerado. **10)** O Sr.
89 Roberto de Castro Mello, representante do Sindicato Nacional das Empresas de Arquitetura,
90 Engenharia e Consultoria – SINAENCO e Conselheiro do Conselho Municipal de Política
91 Urbana – CMPU, solicitou um esclarecimento em relação aos critérios de estabelecimento
92 da possibilidade de construção de 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados) no setor



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

93 Anhembi, sendo que se realizarmos um exercício de projeção, com as propostas já
94 apresentadas, teríamos aproximadamente 20 torres, com 40 andares, que totalizam mais
95 de 100m (cem metros) de gabarito, faltando ainda os demais parâmetros, como recuo,
96 distância entre torres para a então definição da área de 1.000.000m² (um milhão de metros
97 quadrados). **11)** O Superintendente, Sr. Leonardo, em esclarecimento ao Fábio F. de
98 Araújo, não está sendo tratada a questão do gabarito, pois essa área já está com a
99 restrição da Aeronáutica de 45m (quarenta e cinco metros). Quanto ao Centro de
100 Convenções, o PL diz que o adquirente do imóvel deverá manter o uso do Centro de
101 Convenções, além disso, há a previsão de um incentivo para quem mantiver essa área por
102 um prazo de 20 (vinte) anos, como acréscimo de potencial construtivo de até 20%. Quanto
103 ao questionamento do Sr. Roberto do SINAENCO, as imagens expostas foram colhidas do
104 processo administrativo do chamamento de 2015, sendo que esse estudo propôs
105 952.000m² (novecentos e cinquenta e dois mil metros quadrados) e quando da elaboração
106 da LPUOS, se espelhou esse valor, com um arredondamento a maior para 1.000.000m²
107 (um milhão de metros quadrados), sendo assim para o momento, não há definições mais
108 específicas, cabendo a quem adquirir trabalhar no projeto. **12)** A Secretária, Heloisa
109 Proença, esclareceu ainda que este estudo foi resgatado para utilizar a memória de cálculo
110 da Lei de Zoneamento para embasar a definição dos parâmetros e que estas imagens não
111 definem o desejado à área. Para registro, a questão do gabarito é uma a qual nem o
112 Executivo nem os Legislativos, sozinhos, possuem controle, por conta da localização
113 afetada pelo cone de aproximação do aeroporto. **13)** O Sr. Fábio Ferreira de Araújo expos
114 novamente a preocupação quanto à definição de um gabarito máximo, pois não se sabe por
115 quanto tempo o Campo de Marte continuará ativo. **14)** A Secretária, Heloisa Proença,
116 dispôs que é uma preocupação pertinente e que a SP-Urbanismo em conjunto com a SMUL
117 irão avaliar a questão. **15)** O Sr. Roberto de Castro Mello propôs ainda, para que em
118 paralelo a avaliação do gabarito, fosse reavaliado a pertinência de uma área de
119 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados). **16)** O Superintendente, Sr. Leonardo,
120 salientou que quando se fizer esse exercício de ocupação, alguns percalços aparecerão,
121 bem como em relação a absorção desse empreendimento no mercado e diversos outros
122 itens e que o valor apresentado é máximo e não quer dizer que será o efetivamente
123 utilizado. **17)** A Secretária, Heloisa Proença, dispôs que foi importante haver a divisão
124 desse processo em duas etapas, a primeira na definição dos parâmetros e a segunda no
125 desenvolvimento do PIU. Esse PL agora então, irá para a Câmara Municipal de São Paulo e
126 sofrerá discussões e talvez alterações, e servirá para que a Secretaria Municipal de
127 Desestatização e Parcerias possa realizar o chamamento ao mercado, para conhecer a
128 expectativa do setor de exploração de eventos e derivados, e o que eles trarão de insumos
129 para uma definição melhor para o desenvolvimento do PIU. **18)** O Vereador, Sr. Paulo
130 Frange, questionou que no período de 2015-2016 durante a elaboração da Lei de
131 Zoneamento, dispôs que lotes acima de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados)
132 deveriam doar 40%, criou-se a excepcionalidade no caso do Anhembi, em que a doação
133 ficasse em 20% pois não haveria a possibilidade de viário interno, dessa forma, haverá a
134 discricção de que esses 20% serão somente de doação de áreas públicas, que podem ser
135 questionadas inclusive nas próximas audiências públicas. **19)** O Superintendente, Sr.
136 Leonardo, dispôs que o que está previsto na minuta do PL é a destinação de 20% de área
137 de terreno, independente da qualidade da área pública o que abrangeria inclusive sistema
138 viário, sendo uma reflexão posta, para eventualmente ser discutida e alterada. **20)** A



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

139 Secretária, Heloisa Proença, salientou que esta é uma preocupação válida e que deve ser
140 discutida, avaliada e levada em consideração. **21)** O Sr. Roberto de Castro Mello
141 questionou ainda se essa área estaria sujeita aos demais parâmetros de uso e ocupação
142 dos lotes máximos de 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ou também seria sujeito a
143 alterações. **22)** O Superintendente, Sr. Leonardo, respondeu que para essas definições virá
144 o PIU, com um regramento complementar mais detalhado. **Encerramento:** A Secretária,
145 Heloisa Proença finalizou a audiência agradecendo a presença e contribuição de todos, e
146 declarou encerrada as discussões às 19h21min.