TID 17013274

STD 77363

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESESTATIZAÇÃO
E PARCERIAS

São Paulo, 4 de outubro de 2017.

Ofício nº 213/2017/SMDP/GAB

Assunto: Pedido de Instauração de Projeto de Intervenção Urbana (PIU), no âmbito do Edital do Chamamento Público SMDP nº 02/2017 ("PMI Pacaembu"), relativo ao Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho - Pacaembu e respectivo Centro Poliesportivo ("Complexo")

Prezada Sra. Secretária Heloisa,

Conforme reuniões técnicas realizadas em 15 de maio de 2017 e em 3 de outubro de 2017, na sede da SP Urbanismo, com representantes da SP Parcerias e da SP Urbanismo, o Complexo é considerado, no âmbito do Plano Diretor Estratégico ("PDE"), Zona de Ocupação Especial ("ZOE"), sendo necessária a instauração de Projeto de Intervenção Urbana ("PIU"), incluindo as etapas participativas de planejamento, a fim de determinar os parâmetros urbanísticos para eventuais intervenções a serem realizadas no equipamento em questão.

Sabe-se que o PIU está regrado pelo artigo 134 da Lei nº 16.050/2014 (PDE) e regulamentado pelo Decreto nº 56.901/2016. Trata-se de projeto para definição, dentre outros, de parâmetros urbanísticos em ZOE (art. 169 do PDE). Até a publicação do PIU, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística ("CTLU") é responsável por avaliar o zoneamento incidente com base nos parâmetros já definidos em lei (art. 15, §2º, PDE). Assim, o PIU é relevante para dar segurança jurídica sobre as regras urbanísticas e edilícias aplicáveis. Além disso, a recente lei aprovada que disciplina a concessão do Complexo (Lei n° 16.696/2017)[1] reforça a importância da prévia aprovação do PIU para a realização do projeto.

Vale notar que, no âmbito do atual Edital de Chamamento Público nº 02/2017[2] ("PMI Pacaembu"), lançado em 1º de junho de 2017, pela Secretaria de Desestatização e Parcerias (SMDP), em parceria com a Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), foi publicada, no dia 15 de setembro de 2017, a lista dos quatro grupos autorizados a preparar estudos para embasar a elaboração do edital de licitação para a concessão do Complexo do

---

[1] *Art. 1º Fica o Executivo autorizado a outorgar concessão do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo.*
§ 1º A concessão do Complexo do Pacaembu será feita mediante procedimento licitatório na modalidade concorrência, devendo ser precedida de estudos técnico-operacionais, econômico-financeiros, jurídicos e de engenharia e arquitetura, sem prejuízo da realização de outros estudos que se mostrem necessários, a critério da Administração, devendo o Executivo publicar ato justificando a conveniência da outorga.
§ 2º Os estudos mencionados no parágrafo anterior devem incluir obrigatoriamente:
*I – **os parâmetros que venham a ser definidos pelo Executivo no Projeto de Intervenção Urbana – PIU, nos termos do estabelecido no art. 15 da Lei Municipal nº 16.402/2016** (...)*

[2] Documentação completa e data room disponíveis no *website* da SMDP:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desestatizacao/projetos/pacaembu/

SMUL/GABINETE
Data: 05/10/17
Horário: 16:00
Ass:

Tid 17013274
fl. 02
Aline Valfogo Pereira Falcão
RF: 839.346.0
SMUL

Pacaembu[3]. Além disso, também foram publicadas as diretrizes do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico ("Condephaat") e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo ("Conpresp") acerca dos estudos preliminares apresentados em relação ao Complexo[4]. Toda a documentação encontra-se nos autos do processo eletrônico SEI nº 6071.2017/0000102-0.

Em consulta prévia ao lançamento do PMI Pacaembu, por parte da SMDP, o Sr. Procurador José Apparecido, da SP Urbanismo, esclareceu que: "no âmbito do PMI anterior (Chamamento Público SEME 01/2015[5]), o antigo Plano Regional Estratégico da Sé (anexo da Lei n. 13885/04) trazia uma regra diferenciada de uso e ocupação do solo para os imóveis que estivessem lindeiros a determinadas vias, sendo certo que a Resolução 121 tratou de dúvida surgida na interpretação daquela lei. Contudo, referida Lei foi revogada pela 16.402/2016, a nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo. Desta forma, não mais subsiste tanto a ocupação diferenciada quanto a razão da interpretação da norma dada pela CTLU. No caso do Complexo, trata-se de ZOE, rodeado por ZCOR-1. A praça em frente ao estádio integra o sistema SAPAVEL."

Diante do exposto acima, é o presente para solicitar a instauração de Projeto de Intervenção Urbana (PIU), referente ao Complexo, conforme regramento e etapas previstas no Decreto nº 56.901/2016.

Colocamo-nos à inteira disposição para disponibilizar documentação e demais informações referentes ao PMI Pacaembu e ao Complexo, bem como para apoiá-los nas etapas futuras para a elaboração do PIU em questão.

Cordialmente,

Wilson Poit
Secretário

À Senhora Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Heloisa M. Salles Penteado Proença
Rua São Bento, 405, Centro
São Paulo – SP

---

[3] A saber:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desestatizacao/projetos/pacaembu/index.php?p=234279
(Lista de Parceiros credenciados)

[4] Disponíveis em:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desestatizacao/projetos/pacaembu/index.php?p=234328
(Deliberação do Condephaat acerca dos Estudos Preliminares e Diretrizes aprovadas na reunião do Conpresp de 21 de agosto de 2017)

[5] Mais informações: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/esportes/noticias/?p=209037b