

**PROJETO** Projeto de Intervenção Urbana – PIU Arco Pinheiros

**REUNIÃO** Reunião Devolutiva

Data: 19/06/2019

Local: Rua São Bento, 405, 15º andar – auditório

Horário: 14h30

**ELABORAÇÃO DO TERMO DE REUNIÃO:** Maria Fernanda

### **PARTICIPANTES**

Paulo César Maluf

Movimento Diogo Pires/  
CADES

Adriana Souza Nascimento

Movimento Diogo Pires

Diana Dias

Movimento Diogo Pires

Adevaldo Marques

Jardim Humaitá

Caio Vinicius M. P. Ferreira

CET/DPM

Denise M. S. Dias Gomes

CET/SMT

Eduardo Fiora

RedeCidade

Fernanda Trench

Votorantim

Carlos Alexandre Beraldo

Conselheiro de ZEIS

Ana Claudia R. Bonfim

SP URBANISMO

Laísa Bócoli Chamme

SP URBANISMO

Élio J. B. Camargo

G.T. Mobilidade Butantã/ CTMP

Robson M. Profenzano

SUB-PI/ CPO/ STPO

Marcelo Ignatios

SP URBANISMO

Anna C. de Moraes Barros

SP URBANISMO

José Armênio Brito Cruz

SP URBANISMO

Leonardo C. Santos

Subprefeito da Lapa

Eduardo Carvalho

SP URBANISMO

Patrícia Saran

SP URBANISMO

Maria Fernanda Willy Fabro

SP URBANISMO

**PAUTA** Devolução das contribuições recebidas nas duas audiências públicas realizadas nos dias 13 e 17 de junho de 2019, sobre a forma final e minuta do Projeto de Lei do Projeto de Intervenção Urbana - PIU Arco Pinheiros.

## 1. APRESENTAÇÃO:

A reunião para apresentação e discussão da forma final e minuta do Projeto de Lei do Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros, em desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, tem início às 15h00, com uma introdução do Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente da São Paulo Urbanismo, que, diante do número de presentes, propõe uma rodada inicial de apresentação. A Sra. Anna Carvalho de Moraes Barros, Coordenadora do Projeto, explica que, em função da programação do PIU Arco Pinheiros, a formatação dessa reunião devolutiva ocorrerá a partir da tabulação das contribuições colhidas nas audiências públicas realizadas nos dias 13 e 17 de junho de 2019, organizadas por eixos temáticos, com as respectivas respostas e considerações. Com base na organização dos questionamentos em quadro síntese, a Sra. Laísa Bócoli Chamme, Analista de Desenvolvimento da Superintendência de Desenvolvimento, apresenta a sistematização das respostas e considerações segundo eixo temático, em bloco, abrindo espaço para intervenções e questionamentos dos presentes. O Sr. José Armênio destaca, ainda, a presença do Sr. Leonardo Casal Santos, Subprefeito da Lapa.

## 2. PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES E TEMAS DEBATIDOS:

Ao longo da apresentação do quadro de contribuições colhidas nas audiências públicas e suas respectivas respostas, os participantes fizeram alguns questionamentos e sugestões conforme cada um dos eixos temáticos foram sendo abordados, com destaque para os seguintes pontos:

### **Adensamento**

- Consideração que na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca havia o cuidado de que as intervenções fossem definidas nominalmente em artigo específico do Projeto de Lei. A partir disso, questionamento se no Projeto de Lei do PIU Arco Pinheiros a ser encaminhado constarão as indicações por nome de cada uma das intervenções.

Esclarecimento de que nos mapas e quadros anexos ao Projeto de Lei há a identificação de cada uma das intervenções com códigos. Apenas a priorização das intervenções será definida posteriormente, justamente por depender de deliberação do Conselho Gestor, em tempo oportuno.

### **CEAGESP**

Em relação a questionamento ocorrido na audiência pública do dia 13 de junho, sobre as propostas para a área da Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo – CEAGESP e a forma com que o Município irá participar das decisões para esse perímetro, esclarecimento de que a área será incorporada ao PIU Arco Pinheiros como um Projeto Estratégico, considerando suas dimensões e sua importância para o território. Informação, ainda, que será incluído na versão final da Minuta do Projeto de Lei artigo específico que trata da deliberação interfederativa para a implantação de distrito de inovação na área, com a participação do Município.

- Consideração de que há necessidade absoluta de se colocar em discussão o futuro da CEAGESP dentro do Arco Pinheiros, pois há dificuldade de se ter acesso a essa discussão em reuniões junto ao Governo do Estado.
- Consideração de que, em termos de fórum social, a população sente a necessidade de diálogo com a Prefeitura sobre a destinação desses 700.000m<sup>2</sup> (setecentos mil metros quadrados) da CEAGESP, que têm uma série de implicações, inclusive sociais, ponderando se toda essa área seria necessária para usos voltados à ciência e tecnologia.

Esclarecimento de que a CEAGESP foi contemplada no PIU Arco Pinheiros por meio de diretrizes urbanísticas para o território mencionado, de aproximadamente 700.000m<sup>2</sup> (setecentos mil metros quadrados). Consideração de que não estão postas à público todas as informações por se tratar ainda de fase de estruturação do arranjo de papéis e tempos de atuação de cada um dos agentes: o Governo Federal, como proprietário da Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo –

CEAGESP; o Governo do Estado, como responsável pela política de abastecimento; e a Prefeitura, como detentora do poder de regulação urbanística do território. Informação de que existem ações, como a transferência do Entrepasto, que ainda não estão definidas e que não são da governança do Município, mas que o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre, está participando das reuniões sobre o tema e está dedicado a colaborar para que essa governança e arranjo sejam estabelecidos.

Esclarecimento de que há um esforço da União, do Governo do Estado e do Município para viabilizar o desenvolvimento de um distrito de inovação, com definição posterior das suas características: se terá um campus de empresas de inovação, se terá uma incubadora de inovação, indústrias de base tecnológica, Universidade, moradias, comércio, dentre outros. Informação de que existe um contrato entre a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP e a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE para o desenvolvimento de um termo de referência que embasa a futura contratação de um *masterplan* para esse distrito de inovação, trazendo não apenas a dimensão urbanística, mas também a dimensão de viabilidade econômica e operacional, razão pela qual, considera-se precoce qualquer definição a esse respeito no atual momento. Consideração de que o regramento urbanístico proposto para a área da CEAGESP no PIU Arco Pinheiros apenas será ativado se houver um arranjo entre os três entes que aprove a execução de um plano para o distrito de inovação, porém, que a decisão do que será feito na área está muito além do Projeto de Intervenção Urbana.

- Observação importante a esclarecer que, a partir de definições da legislação urbanística municipal vigente, se a CEAGESP se transferir para outro local da cidade, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) a ser arrecadada pela Prefeitura é zero, havendo necessidade de uma explicação pública específica a esse respeito, que não teve tempo de ser feita durante a discussão do PIU Arco Pinheiros.

Sobre a questão da cobrança da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, esclarecimento de que o artigo que prevê gratuidade da contrapartida financeira no caso de transferência da CEAGESP condiciona não apenas à instalação do Entrepasto em outra localidade dentro do Município de São Paulo, como também que essa operação seja feita por intermédio de parceria público-privada, em que o agente destino seja o mesmo do agente origem. A partir disso, consideração de que é proposta no Projeto de Lei do Arco Pinheiros a revogação da gratuidade da outorga

onerosa [inciso IV do artigo 159 da Lei Municipal nº 16.402/2016], porque se entende que não interessa ao Município e tampouco ao Projeto do Arco Pinheiros renunciar a essa contrapartida, que precisa ser traduzida em benefícios para a região, resguardando a Prefeitura nesse sentido.

- Pedido para que a SP-Urbanismo chame um debate a respeito do futuro da área da CEAGESP, considerando que o sucesso do Arco Pinheiros no território da Vila Leopoldina depende da destinação dessa área.
- Questionamento quanto à perspectiva de discussão da CEAGESP na Câmara Municipal e os tempos previstos para que o Projeto de Lei do PIU Arco Pinheiros seja aprovado.
- Apresentação do entendimento que, independentemente do que seja feito na Zona de Ocupação Especial - ZOE da CEAGESP, o regramento urbanístico tenha que passar por um Projeto de Intervenção Urbana específico – PIU CEAGESP para garantir que a população não fique apartada da discussão.

Esclarecimento que o próprio PIU Arco Pinheiros engloba, além da área da CEAGESP, outras áreas de ZOE (da USP, das garagens de ônibus, do Cadeião, por exemplo), tratando dos parâmetros urbanísticos e intervenções válidas para esses territórios, conforme apresentado na Consulta Pública aberta à população.

- Consideração sobre dependência da construção da ponte que ligará os dois bairros, Vila Leopoldina e Jaguaré, com o futuro da CEAGESP, demonstrando preocupação de que isso não vá se efetivar no território, tendo em vista que não há previsão de tomada de decisão em relação à transferência do Entrepasto. Sugestão de que haja outra solução (um “plano B”) pensada para área, para que as transformações necessárias e esperadas pela população se efetivem ainda que um dos fatores não se concretize.

Esclarecimento de que há no projeto a preocupação de se prever uma ponte conectando a Av. José Maria da Silva com a área da CEAGESP, com indicação de prolongamento viário até a Av. Dr. Gastão Vidigal. Porém, caso uma ponte desse porte seja implantada antes da saída da CEAGESP, o projeto de parcelamento da gleba poderia ser feito de forma desassociada da própria ponte. Além disso, sua execução consumiria grande parte dos recursos destinados às intervenções básicas, razão pela qual se entendeu que seria mais eficiente se prevista num contexto de transformação e como contrapartida de um plano geral para a área da CEAGESP, entrando no orçamento como uma intervenção complementar.

### **Equipamentos Públicos**

- Questionamento se seria viável a definição, nesse momento, dos locais onde serão implantados os novos equipamentos públicos, cuja necessidade é identificada pelas demais Secretarias Municipais e pela própria população. Concordância quanto à determinação posterior pelo Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana – AIU das prioridades e tempos de execução das intervenções, mas preocupação quanto à definição dos locais onde isso se efetivará, considerando a distribuição territorial da demanda e dos demais equipamentos de cada Secretaria Municipal, visando à melhor cobertura do atendimento.

Esclarecimento de que nas grandes áreas a serem parceladas, como a Centralidade do Jaguaré, o território das Áreas de Estruturação Local – AEL e do Núcleo do Parque Tecnológico, já há previsão de áreas institucionais a serem obrigatoriamente destinadas a equipamentos públicos, também com previsão de recursos para a construção dos equipamentos no programa de intervenções. Na gleba da CEAGESP, há definição de que a área institucional deverá estar localizada junto ao futuro terminal de transportes nas proximidades da Estação CEASA da CPTM. Consideração de que o Conselho Gestor da AIU terá um melhor controle de como se dará o desenvolvimento e parcelamento das glebas no território ao longo do tempo, permitindo maior segurança na definição das prioridades por localidade.

### **Habitação**

- Questionamento sobre o que se entende por “demanda adicional” para atendimento habitacional no PIU Arco Pinheiros, considerando que a prioridade de atendimento deve ser à população do próprio território. Consideração sobre o “drama” do Jardim Humaitá, cuja população acompanha a construção do Conjunto Habitacional Ponte dos Remédios em frente à comunidade sem que seja contemplada com unidades. Solicitação de que não haja falha no atendimento das famílias do Jardim Humaitá no Arco Pinheiros, devendo haver clareza dessa priorização no texto da Minuta do Projeto de Lei, de modo que possa ser feita a sustentação do critério de priorização posteriormente.
- Solicitação de que haja garantia de atendimento habitacional prioritário às famílias removidas do Jardim Humaitá no perímetro do Arco Pinheiros.
- Consideração sobre os problemas habitacionais existentes também em outras comunidades do Jaguaré, não apenas a Diogo Pires, como o Areião e Nova Jaguaré,

que passou por um processo de regularização fundiária com titulação, havendo, porém, necessidade de intervenções urbanísticas para permitir, por exemplo, o acesso de caminhões para coleta de lixo, de modo compatível com todas as melhorias propostas para a região.

Esclarecimento de que a minuta do Projeto de Lei que será encaminhada à Câmara Municipal contempla a obrigatoriedade de destinação preferencial das habitações de interesse social promovidas no PIU Arco Pinheiros para moradores da região, o que deverá ser acompanhado pela população durante a discussão do Projeto na Câmara Municipal.

### **Áreas de Lazer**

- Consideração sobre a área da antiga usina de compostagem da Vila Leopoldina, o Parque Orlando Villas Bôas, criado por Lei, mas não efetivado, com a sugestão de que seja prevista, dentre as intervenções do PIU Arco Pinheiros, a possibilidade de descontaminação dessa área, essencial para a implantação do parque em cerca de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) de terreno público municipal, gravado como Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM, hoje sem função.

### **Mobilidade Urbana**

- Questionamento sobre a vocação da parcela do território entre a Vila Leopoldina e o Humaitá, formada pela Av. Cardeal Santiago Luís Copello e Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, com destaque para o futuro dessa Zona Predominantemente Industrial – ZPI e para o tipo de indústria que se tem e que se quer para essa área.

Esclarecimento de que a área, hoje, é composta por galpões com atividades associadas à CEAGESP.

- Consideração sobre os projetos da CPTM existentes para as Estações Imperatriz Leopoldina e Lapa, porém, sem previsão de recursos para execução, e sobre a luta comunitária por se garantir acessibilidade à estação da CPTM, que se separa do nível da rua por 74 degraus, que dificultam o acesso.

A respeito das estações da CPTM, esclarecimento que, em relação à última Audiência Pública, foram incluídas no programa de intervenções melhorias nas calçadas e requalificação de viário no entorno da Estação Presidente Altino.



### **Gestão Participativa**

Informação de que, em atendimento à demanda apresentada nas Audiências Públicas, a última configuração do Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana – AIU prevista na minuta do Projeto de Lei passa a incluir dois membros do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, um de cada Subprefeitura, totalizando 11 representantes do Poder Público e 11 representantes da Sociedade Civil.

### **Patrimônio Cultural**

- Questionamento se a Cooperativa Agrícola de Cotia permanece tombada e qual é o tratamento dado a essa área.

Esclarecimento de que o terreno da antiga Cooperativa é privado, que o bem é tombado e que qualquer intervenção precisa respeitar as regras do tombamento.

- Consideração sobre a necessidade de se pensar no tombamento da CEAGESP, sendo o desejo da comunidade que seja preservada a Torre do Relógio, que era um mirante; o Pavilhão Principal, chamado de MLP, que apresenta valor arquitetônico; e a Praça do Relógio, onde existe o Jardim Japonês, com placa de inauguração pela Família Imperial. Sobre parecer acerca da preservação desse patrimônio, destaque para o sentido imaterial do bem e a possibilidade de tombamento a partir desse entendimento. Do ponto de vista urbanístico, manifestação de que, independentemente do destino que der à CEAGESP, a população lutará pela continuidade da sua parte gastronômica e varejista funcionando no local. Consideração de que é necessário se entrar nessa luta ou, ao menos, deixar indicações de que a preservação da CEAGESP é importante. Esclarecimento de que foi realizada consulta ao Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura – DPH/SMC sobre possível interesse em se preservar não apenas o Pavilhão, mas também a Torre do Relógio, o Jardim Japonês, dentre outros, obtendo a informação de que já havia um pedido anterior e que o DPH havia feito estudo, entendendo não haver os quesitos necessários para determinar o tombamento dos bens. A esse respeito, consideração de que a área de urbanismo acata e acolhe a demanda, mas que a população poderá se manifestar e solicitar junto aos órgãos de preservação do patrimônio competentes a preservação pretendida.
- Solicitação para que o equipamento do Relógio do Jaguaré, assim como a Unidade Básica de Saúde - UBS e praça pública situados na Vila Nova Jaguaré, apesar de localizados fora do perímetro do Arco Pinheiros, sejam encarados de forma diferente,



considerando não ser possível se pensar na melhoria urbanística da área sem contemplá-los.

### **Infraestrutura Urbana**

- Relato sobre audiência pública promovida pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, no Jaguaré, acerca da construção de shopping em edificação tombada, em que se discutiu o impacto ao meio ambiente, com enfoque na definição de quantas árvores teriam que ser plantadas como compensação ambiental, o que foi criticado pelo participante relator por considerar “fora de cogitação” que a discussão se restringisse a tal aspecto frente às questões de mobilidade urbana, que deveriam levar em conta a situação da Ponte do Jaguaré, já limite nos horários de pico, que passaria a receber ainda mais tráfego. Quando o participante, naquela ocasião, questionou que não se poderia pensar na construção do shopping sem se considerar as questões de mobilidade e a necessidade de uma nova ponte na Av. Alexandre Mackenzie, obteve como devolutiva da construtora responsável pelo projeto a informação de que não seria sua responsabilidade a execução da referida ponte.

Esclarecimento de que as medidas compensatórias indicadas para Polos Geradores de Tráfego – PGT dependem do montante definido em análise da Companhia de Engenharia de Tráfego - CET, já tendo sido definida como contrapartida para outros polos geradores a construção de pontes. Especificamente em relação à situação do shopping relatada, informação de que o projeto já foi estudado por CET, mas que não houve prosseguimento.

Esclarecimento de que a Companhia não pode impedir a instalação de um empreendimento que seja permitido na Lei de Zoneamento, mas pode exigir contrapartidas viárias com base em estudo de impacto no trânsito. Nesse sentido, destaque para a importância da existência de um Plano, que permita, através de trabalho conjunto com CET, identificar previamente melhoramentos viários que poderão vir a ser implantados como contrapartidas para empreendimentos classificados como PGT. As intervenções viárias necessárias para o território são, então, gravadas no PIU Arco Pinheiros para contribuir com a CET na definição posterior de medidas mitigadoras para a implantação de empreendimento com impacto no tráfego.

- Questionamento quanto às obras de drenagem previstas no PIU Arco Pinheiros.  
Esclarecimento de que estão previstas ferramentas de drenagem, desde a galeria da Rua Mergenthaler, um projeto da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB que foi incorporado no programa de intervenções do Arco Pinheiros, até outras ferramentas de microdrenagem que estão incluídas no escopo do urbanismo como um todo, a exemplo da previsão de valas de infiltração na requalificação e abertura de vias.
- Observação que a discussão sobre o Arco Pinheiros não se encerra no Executivo, mas continuará no Legislativo, a quem cabe a palavra final. A partir disso, pedido para que o diálogo e a interface com a SP-Urbanismo, iniciados durante o PIU Vila Leopoldina, sejam mantidos, considerando que as questões do PIU Arco Pinheiros não foram exaustivamente discutidas e que a SP-Urbanismo é “a casa do urbanismo”. Reforço para a solicitação de que, independentemente do encaminhamento ao Legislativo, a população possa continuar contando com a equipe técnica do Executivo para levar contribuições concretas sobre o Projeto à Câmara Municipal.