

1 Aos vinte e nove dias do mês de junho de 2021, excepcionalmente por  
2 videoconferência, através da Plataforma *Microsoft Teams* e de transmissão simultânea  
3 no Canal do Youtube da SMUL, a Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da  
4 Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL e da São Paulo  
5 Urbanismo - SPUrbanismo, conforme convocatória, inicia, às 19h17, a Audiência  
6 Pública do Projeto de Intervenção Urbana do Complexo Desportivo Constâncio Vaz  
7 Guimarães – PIU Ginásio do Ibirapuera. **Sr. Alexandre Baptista Pires**, Gerente de  
8 Gestão Participativa da São Paulo Urbanismo, cumprimenta a todas e todos os  
9 presentes, agradece pela presença e informa que o convite para a audiência pública  
10 foi publicado no Diário Oficial da Cidade e no Jornal Folha de S. Paulo no dia 12 de  
11 junho de 2021, além da disponibilização do material e da consulta pública on-line  
12 sobre o PIU Ginásio do Ibirapuera na Plataforma Participe+, que estará recepcionando  
13 contribuições até o dia 02 de julho de 2021. Passa orientações sobre a forma de  
14 registro de presença e de inscrição para fala, tendo em vista o melhor  
15 desenvolvimento da audiência pública de forma virtual. Abre regimentalmente os  
16 trabalhos, apresentando as autoridades e representantes presentes, convocando a  
17 compor a mesa diretora o Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Sr.  
18 Cesar Angel Boffa de Azevedo; a Diretora de Desenvolvimento Urbano da São Paulo  
19 Urbanismo, Sra. Larissa Garcia Campagner; o Assessor da Diretoria de  
20 Desenvolvimento Urbano da São Paulo Urbanismo, Sr. Fernando Henrique Gasperini;  
21 a representante do Governo do Estado de São Paulo, Sra. Heloisa Proença; e os  
22 Vereadores do Município de São Paulo, Sr. Paulo Frange e Sr. Celso Luis Giannazi.  
23 Apresenta a programação proposta para a reunião e explica os procedimentos a  
24 serem seguidos para manifestações dos presentes, orientando sobre a forma e prazo  
25 para inscrição, bem como tempo para a fala. **Sr. Cesar Angel Boffa de Azevedo**,  
26 Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, cumprimenta a todas e todos e  
27 expressa contentamento em discutir um assunto importante para a Cidade de São  
28 Paulo, como o PIU Ginásio do Ibirapuera, que desperta o interesse de todos.  
29 Esclarece, preliminarmente, que o objeto de discussão da audiência pública não é a  
30 concessão do Complexo nem um projeto específico, mas sim os parâmetros  
31 urbanísticos para área que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS  
32 classificou como Zona de Ocupação Especial – ZOE, sem parâmetros pré-  
33 estabelecidos. Explica que, a partir de provocação do Governo do Estado de São  
34 Paulo – GESP sobre eventual intervenção no espaço, a Prefeitura do Município de  
35 São Paulo – PMSP passou a desenvolver o Projeto de Intervenção Urbana – PIU de

36 modo a estabelecer os parâmetros urbanísticos para esta ZOE, a serem seguidos em  
37 caso de intervenção futura no Complexo Constâncio Vaz Guimarães. Enfatiza que a  
38 audiência pública traz um dos DNA da Gestão do Prefeito Bruno Covas e, agora, do  
39 Prefeito Ricardo Nunes, referente à discussão, debate democrático e participação  
40 social, afirmando que todas as manifestações recepcionadas serão registradas e  
41 levadas em consideração, com devolutiva ao final do processo. Estendendo a palavra  
42 aos vereadores presentes, **Sr. Vereador Celso Luis Giannazi** cumprimenta a todas e  
43 todos, considerando ser importante participar desse momento de discussão do PIU e  
44 destacando debate que vem ocorrendo há quase dois anos junto aos movimentos  
45 sociais organizados em torno do Ginásio do Ibirapuera. Demonstra grande  
46 preocupação em relação ao interesse do Governo do Estado de São Paulo em  
47 conceder esse equipamento esportivo e cultural importantíssimo para a Cidade e  
48 transformá-lo em um shopping center. Citando outros casos de concessão no  
49 Município, registra já estar estabelecida a construção de arena multiuso no Anhembi e,  
50 no caso do Pacaembu, destaca prejuízo ao patrimônio histórico e cultural com a  
51 demolição do tobogã. A partir disso, não considera pertinente a construção de mais  
52 uma arena no espaço do Complexo Constâncio Vaz Guimarães nem de shopping  
53 center, em região de alta especulação imobiliária. Destaca a tradição e memória  
54 afetiva do Ginásio do Ibirapuera enquanto espaço de formação de atletas campeões  
55 no Brasil e no mundo. Entende que a Cidade não precisa de mais um centro  
56 comercial, mas sim de espaços de cultura, lazer, educação e construção de moradias  
57 populares. Tendo em vista se tratar de imóvel municipal, defende que a concessão e  
58 os termos em que está sendo colocada devem ser discutidos na Câmara Municipal de  
59 São Paulo – CMSP. Informa, ainda, que foi apresentado Projeto na CMSP para  
60 tombamento do Ginásio do Ibirapuera, considerando todo o seu histórico e  
61 características de patrimônio cultural, esportivo e afetivo da Cidade de São Paulo. Na  
62 sequência, **Sr. Vereador Paulo Frange** cumprimenta a todos e identifica-se como  
63 Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da  
64 Câmara Municipal de São Paulo. Comenta que o Projeto de Intervenção Urbana – PIU  
65 é um instrumento extremamente importante para utilização de regiões demarcadas  
66 como Zona de Ocupação Especial - ZOE, como áreas de aeroportos, cemitérios,  
67 garagens de ônibus, quartéis, etc. Demonstra preocupação e considera que deve-se  
68 utilizar dos conceitos clássicos, entendendo que na Macroárea em que o terreno se  
69 localiza devem ser cumpridos os parâmetros permitidos no Quadro 2A do Plano  
70 Diretor Estratégico – PDE, Lei Municipal nº 16.050/2014, no que diz respeito ao

71 Gabarito de altura das edificações de 28 metros e ao Coeficiente de Aproveitamento  
72 máximo de 2 (duas) vezes a área do terreno. Comenta ter visto em apresentação  
73 anterior sobre o PIU Ginásio do Ibirapuera a menção ao limite de altura do Comando  
74 da Aeronáutica – COMAER para a região, de 52 metros. A partir disso, destaca ter  
75 como conceito que o gabarito do empreendimento não deveria ultrapassar os 28  
76 metros de altura descritos no Quadro 2A do PDE. Apresenta pequena discordância em  
77 relação à fala do Sr. Vereador Celso Luis Giannazi, considerando que a única forma  
78 de tombamento de imóvel em âmbito municipal é através do Conselho Municipal de  
79 Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo –  
80 CONPRESP. Apesar disso, destaca que a CMSP pode estar presente, vigilante e de  
81 plantão para que propostas em ZOE que ultrapassem os parâmetros descritos no PDE  
82 sejam aprovadas em Lei, seguindo o caminho legislativo. Considera que, no caso do  
83 PIU Ginásio do Ibirapuera, ainda há uma trajetória longa até chegar a esse momento  
84 de decisão. Entende que toda a discussão técnica e sugestões são muito bem vindas  
85 nesse momento, de modo a coletar informações e formar bom um diagnóstico para o  
86 futuro importantíssimo que a região merece, desde que não se perca esses  
87 equipamentos. Agradece e se coloca à disposição para continuar participando da vida  
88 da Cidade de São Paulo. **Sr. Alexandre Baptista Pires** lembra que as colocações  
89 feitas pelo *chat* da audiência não serão registradas em ata, orientando que as  
90 manifestações escritas sejam feitas via consulta pública on-line, aberta para  
91 contribuições até o dia 02 de julho de 2021 pela Plataforma Participe+, ou  
92 encaminhadas para o e-mail da Gerência de Gestão Participativa da SPUrbanismo  
93 ([participacaosocial@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:participacaosocial@spurbanismo.sp.gov.br)), disponibilizado no *chat*. Seguindo com a  
94 apresentação do PIU, **Sra. Larissa Garcia Campagner**, Diretora de Desenvolvimento  
95 Urbano da SPUrbanismo, cumprimenta a todas e todos e expõe o prazer de participar  
96 desses espaços de debate de projetos tão importantes e impactantes para a Cidade.  
97 Reforça que a proposta da audiência pública, assim como apresentado pelo Secretário  
98 Cesar Angel Boffa de Azevedo, é debater a minuta de Decreto do PIU Ginásio do  
99 Ibirapuera, reunindo as críticas e sugestões para avaliar em que medida pode ser  
100 aperfeiçoada. Lembra que a motivação para o desenvolvimento do PIU foi a intenção  
101 de transformação da Zona de Ocupação Especial – ZOE do Complexo Constâncio Vaz  
102 Guimarães pelo Governo do Estado de São Paulo – GESP, tendo como objeto a  
103 regulação urbanística da ZOE de modo a definir as regras de transformação do  
104 equipamento desportivo. Seguindo o estabelecido no PDE, o PIU tem como escopo a  
105 definição de diretrizes de ocupação, parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do

106 solo e procedimentos de licenciamento. Explica que os Projetos de Intervenção  
107 Urbana - PIU são definidos no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo -  
108 PDE (Lei Municipal nº 16.050/2014), sendo estabelecido na Lei de Parcelamento, Uso  
109 e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Municipal nº 16.402/2016) que os parâmetros  
110 urbanísticos específicos das ZOE sejam definidos por PIU. A partir disso, o Decreto  
111 Municipal nº 56.901/2016 regulamenta a elaboração dos PIU, indicando que o rito de  
112 sua elaboração pode ser iniciado a partir de Manifestação de Interesse Privado – MIP.  
113 No caso do PIU Ginásio do Ibirapuera, explica que o rito teve início a partir de MIP do  
114 GESP, em fevereiro de 2020, apresentando diagnóstico e programa de interesse  
115 público para a área. Com base nisso, informa as fases de elaboração do PIU e seus  
116 responsáveis, destacando as etapas de consulta pública on-line realizadas, sendo a  
117 primeira de 27/03 a 17/04/2020 e a segunda, de 27/05 a 02/07/2021. Descreve, ainda,  
118 as reuniões realizadas junto a órgãos colegiados municipais sobre o tema e o caminho  
119 para registro das contribuições na Plataforma Participe+, reforçando a oportunidade de  
120 recepcionar as sugestões de cada um para aperfeiçoar a minuta de Decreto, que  
121 segue os parâmetros da Macroárea de Urbanização Consolidada em que está  
122 inserida. **Sra. Heloísa Proença**, representante do Governo do Estado de São Paulo -  
123 GESP, cumprimenta a todos e todas, expõe ser um prazer participar desse momento  
124 de debate público, que tem como ideia aperfeiçoar as diretrizes e parâmetros  
125 urbanísticos discutidos de forma conjunta entre GESP e PMSP. Passa a expor o  
126 cenário referencial apresentado pelo GESP como uma das inúmeras soluções de  
127 projeto possíveis, frisando que não há projeto final nem projeto do Governo do Estado  
128 para a área do Complexo Desportivo do Ibirapuera. Descreve que todas as  
129 concessões exigem a elaboração de cenário referencial, com dois objetivos: avaliação  
130 da viabilidade do projeto e ponto de partida para iniciar as discussões das diretrizes  
131 urbanísticas. Explica que o projeto para a área só será definido após a licitação,  
132 quando o concessionário vencedor apresentará a sua solução de projeto que,  
133 obrigatoriamente, terá que obedecer a toda a legislação urbanística vigente somada às  
134 diretrizes do PIU em discussão. Nesse contexto, reforça não haver qualquer pré-  
135 definição, acordo ou entendimento quanto a projeto ainda. Detalha as preocupações  
136 trazidas pelo GESP como premissas urbanísticas que orientaram o cenário referencial,  
137 dentre outras: a integração peatonal com o Parque do Ibirapuera; a conectividade com  
138 o entorno; a fruição pública, hoje restrita a poucos frequentadores; e a mitigação dos  
139 impactos de vizinhança. A partir dessas premissas, o cenário referencial foi submetido  
140 à PMSP e está em discussão conjunta há mais de um ano, chegando à proposta de

141 debate público sobre os parâmetros urbanísticos para a ZOE do Complexo Constâncio  
142 Vaz Guimarães, que é objeto da presente audiência pública. Reforça que os aspectos  
143 referentes à concessão proposta pelo GESP não serão tratados nessa reunião, pois  
144 têm o seu rito e canais próprios de discussão. Agradece a todos e pede para que  
145 usem os canais disponíveis para contribuições e aperfeiçoamento dos parâmetros  
146 propostos. Dando continuidade à apresentação, **Sr. Fernando Henrique Gasperini**,  
147 Assessor da Diretoria de Desenvolvimento Urbano da São Paulo Urbanismo e  
148 Coordenador do PIU Ginásio do Ibirapuera, cumprimenta a todos e todas e descreve  
149 que o referido PIU parte do cenário referencial desenvolvido pelo GESP no âmbito da  
150 iniciativa de concessão, mas segue o rito próprio regado pelo Decreto Municipal nº  
151 56.901/2016. Informa que suas diretrizes técnicas foram construídas por Grupo  
152 Técnico Intersecretarial da Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, do qual  
153 fazem parte a São Paulo Urbanismo, Secretaria Municipal de Urbanismo e  
154 Licenciamento – SMUL, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA,  
155 Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSUB, através das Subprefeituras Vila  
156 Mariana e Pinheiros, e Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes – SMT,  
157 através da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET e da São Paulo Transporte –  
158 SPTrans. Destaca a realização de onze reuniões do Grupo Técnico, ao longo de 2020,  
159 para a definição do Modelo Urbanístico e, em paralelo, a estruturação da minuta de  
160 Decreto pela SPUrbanismo, conforme material submetido à consulta pública. Descreve  
161 as diretrizes gerais do Modelo Urbanístico, destacando: tratar-se de PIU autoaplicável,  
162 com Perímetro de Regulação Urbanística – PRU correspondente à ZOE; a distinção  
163 entre as atividades esportivas obrigatórias, que são principais, e as acessórias; a  
164 integração do Complexo ao entorno, através do mix de usos e de questões relativas à  
165 mobilidade e ao meio ambiente; melhorias operacionais de conforto e segurança ao  
166 público; e redução de impactos no entorno. Em relação aos parâmetros de  
167 parcelamento, informa que as ZOE e os imóveis públicos são dispensados de  
168 parcelamento do solo (Art. 42 da Lei nº 16.402/2016 e Art. 5º, inciso II do Decreto nº  
169 57.558/2016), entendendo, pelas características do equipamento, que o Complexo  
170 Desportivo deve manter a sua coesão, independentemente de qual seja a  
171 configuração futura. Quanto aos usos principais e acessórios, ressalta que o  
172 equipamento público é estadual e, como tal, as decisões relativas ao programa são  
173 soberanas do GESP, responsável por sua gestão. Nesse contexto, o papel da PMSP  
174 diz respeito a resguardar as obrigações presentes no Decreto-Lei Estadual nº  
175 13.291/1943, na Escritura de Cessão e Transferência do imóvel e na Lei Estadual nº

176 17.099/2019, que autoriza a concessão e define obrigações referentes a usos  
177 esportivos e culturais. Destaca como usos principais obrigatórios a arena multiuso e  
178 espaços esportivos de fruição gratuita, sendo que o PIU busca estabelecer correlação  
179 com os usos definidos pela LPUOS e arbitra que devem corresponder a proporção  
180 mínima de 25% da projeção da área do lote. Já para os usos acessórios, é prevista a  
181 proibição de instalação de usos residenciais e usos com maior potencial de impacto à  
182 vizinhança, como atividades logísticas, agropecuárias e locais de culto. Como  
183 parâmetros de incomodidade foram adotados como referência os definidos para a  
184 Zona Centralidade – ZC vizinha. De forma semelhante, informa que os parâmetros de  
185 ocupação adotam como referência a volumetria da ZC vizinha no que diz respeito ao  
186 Coeficiente de Aproveitamento - CA máximo (2,0), Taxa de Ocupação - TO máxima  
187 (70%) e Gabarito de Altura das edificações, sendo estabelecido o limite de 48 metros  
188 para os usos acessórios e de 52 metros para os usos principais, levando em conta o  
189 limite estabelecido pelo Comando da Aeronáutica – COMAER e as características e  
190 requisitos técnicos específicos dos equipamentos esportivos. Retomando fala inicial do  
191 Sr. Vereador Paulo Frange, esclarece que, do ponto de vista das áreas técnicas da  
192 PMSP, a limitação imposta para as ZOE pelo Quadro 2A do PDE e artigo 15 da  
193 LPUOS é restrita ao coeficiente de aproveitamento máximo da macroárea (Lei  
194 Municipal nº 16.402/2016, art. 15, § 1º). Descreve ainda, os recuos previstos conforme  
195 legislação ordinária e as condições de instalação, discutidas em conjunto com a CET  
196 tendo como objetivo melhorar o funcionamento do Complexo e reduzir os impactos de  
197 vizinhança, sendo previstos: acessos de pedestres e veículos em todas as frentes do  
198 lote, propiciando maior flexibilidade de operação; áreas de embarque e desembarque  
199 de veículos, logística e transmissão de eventos e para transporte coletivo privado no  
200 interior do lote; limite máximo de 2.065 vagas, sendo que 10% dessas vagas deverão  
201 ser reservadas para táxis e veículos de aplicativos; e que os demais parâmetros sejam  
202 definidos pela CET, em processo de análise prévia do projeto definitivo, também  
203 previsto na minuta de Decreto. Apresenta os parâmetros qualificadores, destacando  
204 serem os que mais fortemente caracterizam o PIU Ginásio do Ibirapuera em função da  
205 sua escala e terem como intuito dar suporte à realização de eventos e à integração  
206 com o entorno, sendo previsto: o alargamento de calçadas para 8 metros nas três ruas  
207 lindeiras; ampliação em chanfro das esquinas com, no mínimo, 100m<sup>2</sup>; vedação por  
208 muros máxima de 25% em cada frente do lote; e arborização interna mantendo a  
209 continuidade do entorno, com indicação de que a vegetação arbórea decorrente de  
210 licenciamento ambiental e quota ambiental seja prioritariamente implantada

211 conectando as praças da Rua Curitiba à Rua Manuel da Nóbrega. Ainda como  
212 parâmetros qualificadores são previstas áreas de fruição pública de acesso irrestrito à  
213 população equivalentes a, no mínimo, 20% da área do lote (aproximadamente  
214 17.500m<sup>2</sup>), compostas por: calçada interna equivalente a, no mínimo, 10% da área do  
215 lote, com largura mínima de 15 metros para concentração e dispersão de público e  
216 conexão entre as Ruas Jundiáí, Abílio Soares e Mal. Estênio Albuquerque Lima; via  
217 interna conectando as ruas Salto e Joinville, com largura mínima de 17 metros,  
218 destinada às funcionalidades operacionais (carga/descarga, embarque/desembarque,  
219 acessos e mobilidade ativa); espaço livre das bilheterias, desde que voltados ao  
220 interior do lote; e espaços esportivos de fruição gratuita. Destaca, ainda, a previsão de  
221 fachada ativa incentivada para os usos acessórios, explicando os critérios para que o  
222 empreendimento faça jus ao incentivo de área não computável. Em relação aos  
223 aspectos ambientais, informa que a Quota Ambiental – QA e Taxa de Permeabilidade  
224 – TP propostas seguem o definido para o Perímetro de Qualificação Ambiental 4 – PA  
225 4, incidente nos lotes da região; e que não existe limite para escavação de subsolos,  
226 mediante anuência da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO e uso de  
227 técnicas sem rebaixamento permanente do lençol freático, conforme legislação  
228 vigente. Sobre o controle social, explica se tratar de PIU bastante restrito, que não  
229 possui programa de intervenções nem de recursos próprios, razão pela qual não se  
230 enquadra nas competências de fiscalização e deliberação típicas de Conselho Gestor  
231 específico. A partir disso, expõe como proposta que o controle social e monitoramento  
232 sejam exercidos por colegiados (Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU,  
233 Conselhos Participativos Municipais – CPM e Conselho Regional de Meio Ambiente,  
234 Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz – CADES Regionais) e sistemas de  
235 monitoramento do PDE e PIU já existentes. A respeito da modelagem econômica,  
236 destaca que a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC não é aplicável nesse  
237 caso, tendo em vista a titularidade municipal do imóvel. Caso haja mudança futura de  
238 titularidade, é prevista a aplicação do Fator de Planejamento – FP da Macroárea de  
239 Urbanização Consolidada, seguindo a regra ordinária para a região. Informa, ainda,  
240 que a Cota de Solidariedade é aplicável aos usos acessórios, não enquadrados no art.  
241 173 da Lei Municipal nº 16.402/2016, incidindo proporcionalmente sobre a área do lote  
242 virtual correspondente. Por fim, explica que, por se tratar de empreendimento público,  
243 o licenciamento é previsto através de Termo de Consentimento para Atividade Edilícia  
244 Pública – TCAEP, com análise prévia da SPUrbanismo e CET para garantir o  
245 cumprimento das diretrizes e parâmetros do PIU. Também são previstas a apreciação

246 de CTLU, a partir de análise de SPUrbanismo, sobre a compatibilidade do PIU com  
247 legislações futuras, destacando nesse sentido os processos de tombamento em  
248 análise no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN e no Conselho  
249 Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de  
250 São Paulo – CONPRESP; e contrapartidas decorrentes de licenciamentos específicos  
251 como Polo Gerador de Tráfego - PGT e como empreendimento gerador de impacto de  
252 vizinhança – EGIV, dado o porte e características do empreendimento. Agradece e  
253 convida a todos a acessarem a consulta pública, que traz a fundamentação técnica  
254 das propostas apresentadas e a minuta de Decreto de forma detalhada. Finalizada a  
255 apresentação, **Sr. Alexandre Baptista Pires** agradece, retoma as orientações para  
256 fala e abre a palavra às manifestações dos inscritos: **1) Sra. Viviane Manzione Rubio**,  
257 representante de entidades acadêmicas e de pesquisa ligadas à área de planejamento  
258 urbano-ambiental do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU pela  
259 Universidade Presbiteriana Mackenzie, cumprimenta a todos e passa a ler documento  
260 elaborado por alguns conselheiros do CMPU: *Nós, representantes da sociedade civil*  
261 *organizada, gostaríamos de apontar alguns questionamentos referentes ao PIU,*  
262 *apresentado na 64ª Reunião do CMPU. Primeiro, gostaríamos de ressaltar a*  
263 *importância patrimonial histórica do Complexo Desportivo Ibirapuera, cujos usos e*  
264 *características estão sendo desconsiderados pelo projeto apresentado no contexto do*  
265 *PIU Ibirapuera, bem como há uma liminar em curso para que o PIU não prossiga*  
266 *enquanto não for definido o resultado do processo de tombamento requerido pelos*  
267 *colegiados dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico municipal e federal,*  
268 *CONPRESP e IPHAN, respectivamente. Sobre os usos propostos, o projeto do PIU se*  
269 *baseia num programa bastante específico que prevê a retirada de diversos*  
270 *equipamentos que hoje encontram-se em pleno uso. Para implantação de shopping,*  
271 *hotel, centro de convenções e arena de múltiplos usos, serão reduzidas áreas públicas*  
272 *destinadas aos esportes, apontando para um conflito de interesses em jogo naquele*  
273 *território: o interesse público e o privado dos concessionários. Considerando ainda que*  
274 *a titularidade é municipal, é fundamental condicionar um debate público qualificado*  
275 *sobre a retirada dos usos existentes. A modelagem econômica do PIU Ibirapuera está*  
276 *sendo apresentada de forma extremamente vaga e não nos permite compreender com*  
277 *clareza quais são as métricas, finalidades e contrapartidas. Sendo assim, em se*  
278 *tratando da transformação de um espaço de tanta importância para a sociedade, tal*  
279 *transparência é fundamental. A aplicação da Cota de Solidariedade no PIU está*  
280 *prevista para ser atendida pelo Governo do Estado e não pelo empreendedor, o que*



281 se configura um desvirtuamento do instrumento urbanístico regrado pelo Plano Diretor,  
282 conforme artigo 111 da Lei Municipal. Sobre o processo participativo, o projeto não  
283 prevê a criação do Grupo Gestor para acompanhamento da implantação do PIU  
284 Ibirapuera, conforme determina o Plano Diretor Estratégico, em seu artigo 136, e o  
285 artigo 4º do Decreto Municipal nº 56.901/2016, que regula a aplicação de qualquer PIU  
286 no Município de São Paulo. Assinam esse documento: Edilson Henrique Mineiro,  
287 Cristiane Gomes de Lima, Julieta Aparecida Tolentino Abraão, André Delfino da Silva,  
288 Heluiza Regina Soares da Silva, Osmar Silva Borges, Moisés Santos Alves de Lucena,  
289 Vani Poletti, Simone Ferreira Gatti, Gabriela de Mattos, Danielle Cavalcanti Klintowitz,  
290 Henrique Botelho Frota, Viviane Manzione Rubio, Paulo Olivado, Marina Correia da  
291 Silva, Fernando Rangel, Simone Aparecida dos Santos Oliveira, Francisco João  
292 Moreirão de Magalhães, Stela de Camargo Dalt, Francisco Cláudio do Nascimento,  
293 Wellyene Gomes Bravo e Durval do Tabach. 2) **Sr. Renato Cordani**, Vice Presidente  
294 da Confederação Brasileira de Desportos Aquáticos, cumprimenta a todos e discorda  
295 da orientação referente às manifestações feitas pelo *chat* da reunião, propondo que  
296 sejam incorporadas à ata. Falando também em nome do Presidente da Federação  
297 Aquática Paulista, Sr. Marcelo Biazoli, e do Vice Presidente da Federação Aquática  
298 Paulista, Sr. Alexandre Zwicker, manifesta interesse comum na manutenção da  
299 piscina. Afirma que, da forma como o projeto é apresentado à iniciativa privada, caso o  
300 Edital não exija a manutenção da piscina, evidentemente será demolida, por não gerar  
301 receita ao concessionário, ao contrário, gerar despesa. Por essa razão, expressa que  
302 a Confederação Brasileira de Desportos Aquáticos - CBDA, a Federação Aquática  
303 Paulista - FAP, toda a comunidade da natação, do polo aquático, dos saltos  
304 ornamentais, do nado artístico e das maratonas aquáticas, assim como toda a  
305 comunidade esportiva olímpica do país, precisam que a piscina seja mantida e exigem  
306 que conste no Edital de concessão a proibição de demolição do equipamento e  
307 obrigatoriedade de seu uso. Manifesta ao GESP e a PMSP que a CBDA e a FAP têm  
308 interesse em desenvolver competições de alto nível e alto rendimento, bem como  
309 esporte de base e práticas sociais utilizando a piscina do Complexo do Ibirapuera,  
310 principalmente por acreditarem que o esporte pode transformar vidas. Expressa  
311 tristeza e considera inaceitável que o projeto preveja, na prática, a derrubada da  
312 piscina. **Sr. Alexandre Baptista Pires** ressalta que, para efeitos de organização, as  
313 manifestações feitas via *chat* não serão registradas em ata, reforçando os canais de  
314 contribuições pela Plataforma Participe+ e e-mail da Gerência de Gestão Participativa  
315 divulgado pelo *chat*. Retomando a fala dos inscritos: 3) **Sr. Álvaro Camargo**, morador

316 do Paraíso há 76 anos, cumprimenta a todos e registra já ter visto algumas violências  
317 feitas contra o Ibirapuera. Considera que o Complexo Constâncio Vaz Guimarães tem  
318 uma identidade visual e pertence ao Parque do Ibirapuera, fazendo parte, portanto, do  
319 tombamento do Parque. Afirma que o Estado de São Paulo tem dentro da Cidade de  
320 São Paulo uma única piscina olímpica e uma única pista de atletismo, ambas  
321 localizadas no Complexo Constâncio Vaz Guimarães, que são ameaçadas pelo PIU.  
322 Comenta que o Complexo está a 5 km do Centro de São Paulo, propondo comparação  
323 com a disponibilidade de equipamentos esportivos próximos ao Centro em outras  
324 cidades do mundo. Fala sobre a função urbanística da região do Ibirapuera e sobre  
325 áreas da Cidade que deixaram de desempenhar sua função industrial, questionando o  
326 que fazer com todos esses terrenos desocupados. Nesse sentido, pergunta por que  
327 não se preocupar com a recuperação da região da Av. Presidente Wilson, do Jaguaré,  
328 de Santo Amaro, da Mooca, dentre outras, e propor esse PIU em outro lugar.  
329 Questiona por que o GESP apresenta essa proposta em área central que vale R\$ 5  
330 bilhões e por que violentar mais ainda o Parque do Ibirapuera, que considera ser o  
331 local mais significativo de São Paulo. **4) Sra. Wellyene** cumprimenta a todos e  
332 considera ser muito complicado viver numa cidade sem memória, sem que se respeite  
333 os espaços públicos e a história da cidade. No contexto do discurso de Estado  
334 mínimo, comenta que se vê a PMSP e GESP se mobilizando para fazer um  
335 empreendimento em lugar que tem sua característica histórica e ambiental a serem  
336 preservados. Descreve que só a mobilização das equipes municipais e estaduais  
337 sobre esse projeto representa custos, considerando que o Poder Executivo deveria  
338 estar preocupado com outras questões, como a criação de hospitais, estradas,  
339 habitação. Questiona para quem o projeto se destina e qual é o seu objetivo,  
340 demonstrando indignação e registrando ser uma falta de respeito com as  
341 necessidades e prioridades dos munícipes. Entende que, em plena pandemia, não é o  
342 momento do Estado e do Município estarem trabalhando nesse sentido. Pede para  
343 que reflitam sobre a história e função da região do Complexo Desportivo,  
344 considerando que a área pública foi, de alguma forma, uma contrapartida em razão,  
345 por exemplo, de um loteamento. Demonstra indignação sobre disposições da minuta  
346 do Decreto que autorizam a incorporadora ou concessionária a comprar o imóvel mais  
347 a frente, considerando se tratar de financiamento de imóvel, que custa milhões de  
348 reais, para o privado. **5) Sr. Ricardo Prado**, ex-atleta de natação e medalhista  
349 olímpico, cumprimenta a todos e agradece pela oportunidade. Relata que começou a  
350 frequentar o Ibirapuera no início da década de 1970, em competições dos irmãos, já

351 sentindo o espaço como a sua segunda casa. Descreve ter sido ali que ganhou sua  
352 primeira competição sul-americana e também onde foi treinador do Projeto Futuro por  
353 mais de dez anos, na década de 1990. Destaca que o Complexo é um espaço  
354 maravilhoso, não apenas por reunir jovens com sonhos de serem atletas e se  
355 tornarem campeões, mas também por permitir o início da prática esportiva para  
356 milhares de profissionais que trabalhavam ao lado, na região da Av. Paulista, e que,  
357 ao final do dia, podiam ter aulas de natação, musculação, atletismo, vôlei e praticar  
358 atividade física gratuita. Nesse sentido, defende o Complexo não apenas pelos atletas  
359 que moravam embaixo da arquibancada e sonhavam em ser campeões, mas também  
360 por ser a única chance para alguns cidadãos que pagam impostos fazerem uma  
361 atividade física de graça. Por tais razões, solicita que, no mínimo, a piscina seja  
362 mantida. **6) Sra. Stela de Camargo Da Dalt**, representante da Macrorregião Centro no  
363 Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, cumprimenta a todas e todos e  
364 reitera pedido para que os comentários via *chat* sejam incluídos na ata, considerando  
365 ser esse um espaço democrático, bem como o tempo restrito para manifestações  
366 orais. Expressa que a população utilizava amplamente o espaço do Complexo do  
367 Ibirapuera, que foi sendo gradativamente restrito pela própria Administração, a qual,  
368 agora, utiliza-se desse argumento para a privatização. Vê com cautela falas que  
369 sugerem que o espaço fosse utilizado apenas por algumas pessoas privilegiadas,  
370 considerando não serem verdadeiras e desrespeitarem as pessoas da Cidade que  
371 utilizam o equipamento e estão lutando para que ele continue público e com uso  
372 esportivo. Considera que o uso esportivo é histórico e exigência da transferência, não  
373 vendo sentido que o Complexo vire shopping ou hotel. Registra, ainda, que o  
374 equipamento e seu uso esportivo são modernos e que houve reforma na piscina em  
375 2016, pedindo para que os envolvidos sejam responsáveis. **7) Sr. Renato Luiz Sobral**  
376 **Anelli**, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento São Paulo –  
377 IAB SP, cumprimenta a todos e registra ter sido o responsável pela elaboração do  
378 parecer técnico pela preservação e abertura do processo de tombamento do  
379 Complexo Desportivo no Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico,  
380 Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT, onde foi representante,  
381 e defende que ele deva ser considerado parte do conjunto já tombado do Parque do  
382 Ibirapuera, por ser um conjunto monumental que celebrou o IV Centenário da Cidade  
383 de São Paulo. Informa que, a partir de novembro de 2020, esse debate adquiriu uma  
384 grande proporção pública, com manifestações de diversos setores, incluindo  
385 esportistas, usuários, arquitetos e artistas. Nesse contexto, foi feita petição com 80 mil

386 assinaturas, sendo movida ação popular no Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP,  
387 que obteve decisão preliminar de tutela de urgência suspendendo a continuidade do  
388 processo de licitação. Descreve que a decisão foi baseada em dois aspectos: a  
389 ausência de PIU já aprovado pela PMSP; e a ausência de apreciação, até o momento,  
390 do pedido de tombamento em curso no CONPRESP. Considera que o PIU foi  
391 retomado ainda sem manifestação do CONSPRESP, registrando a abertura de  
392 processo de tombamento no IPHAN, com parecer técnico público e favorável à  
393 abertura do processo de tombamento provisório. No entanto, entende que o PIU  
394 apresentado repete os mesmos parâmetros de 2020, que não pressupõem a  
395 permanência das estruturas, preocupando-se apenas em aumentar os coeficientes de  
396 aproveitamento e definir os usos que atendam a eventuais empreendedores,  
397 impossibilitando a viabilidade de qualquer tipo de preservação. Dessa forma,  
398 considera ser importante que os parâmetros sejam revistos considerando as  
399 possibilidades de preservação total ou parcial dos equipamentos do conjunto e seus  
400 principais usos. Considera que, somente assim, a concessão pode atender ao  
401 interesse público, tão bem expresso nas manifestações da sociedade nos últimos dias.  
402 Encerrado o primeiro bloco de manifestações, **Sr. Cesar Angel Boffa de Azevedo**  
403 agradece pelas contribuições, ressaltando que todas as falas são bem vindas, serão  
404 registradas, consideradas e respondidas. Explica que a orientação para registro das  
405 contribuições escritas pela Plataforma Participe+ e e-mail visa a facilitar a  
406 sistematização e posterior devolutiva. Reforça que o objeto de discussão da presente  
407 audiência pública é o PIU Ginásio do Ibirapuera, não sendo competência da PMSP  
408 tratar do edital de concessão. Esclarece que o PIU abrange os parâmetros  
409 urbanísticos para o caso de intervenção futura no espaço, citando que sua elaboração  
410 era, inclusive, uma das condicionantes estabelecidas na liminar para prosseguimento  
411 da concessão. Quanto às áreas a serem preservadas, comenta que, nesse momento,  
412 não há conflito entre o processo de elaboração do PIU e os processos de tombamento  
413 em análise pelo CONPRESP e IPHAN. No caso de eventual concessão, o  
414 atendimento à legislação vigente será exigido do vencedor no momento de  
415 licenciamento do projeto. Considera pouco proveitosa a discussão sobre o cenário  
416 referencial, por não haver definição de projeto ainda. Em relação ao uso específico do  
417 Ginásio do Ibirapuera, explica que, nesse momento, o PIU lista apenas os usos  
418 permitidos pela LPUOS, não entrando no mérito do objeto específico de eventual  
419 concessão. Sobre a Cota de Solidariedade, informa ser prevista como contrapartida  
420 para a Cidade no caso de realização de empreendimento no local e que o PIU não

421 define quem será responsável pelo seu pagamento. Por fim, considera justa a  
422 preocupação dos presentes, entendendo a importância que o Ginásio do Ibirapuera  
423 tem para a Cidade de São Paulo e todos os paulistanos. **8) Sra. Maria Júlia Herklotz,**  
424 atleta olímpica da esgrima, cumprimenta a todos e relata ter participado das  
425 Olimpíadas de Atenas, em 2004, e ter treinado por doze anos no Ginásio Mauro  
426 Pinheiro, de onde saíram outros quatro atletas olímpicos. Considera inacreditável que  
427 se tenha como pauta o que fazer com o Complexo Desportivo do Ibirapuera que,  
428 durante décadas, serviu e continua servindo tão bem ao esporte nacional. Descreve  
429 que a sala de esgrima do Complexo do Ibirapuera permitiu oferecer a iniciação dentro  
430 de um esporte que costuma ser restrito a clubes particulares, o que expandiu a  
431 modalidade e abriu a oportunidade para vários atletas. Manifesta sua indignação  
432 diante da proposta cogitada e considera que será um prejuízo enorme para o esporte.  
433 **9) Sr. Douglas Melhem Junior,** Presidente do Conselho Comunitário de Segurança -  
434 CONSEG Paraíso/Vila Mariana e da Associação dos Amigos das Praças da Rua  
435 Curitiba e Entorno - APRACE, cumprimenta a todos e levanta que a malha viária  
436 existente na região é a mesma de 1954, sendo que naquela época a Cidade de São  
437 Paulo tinha aproximadamente 500 mil veículos e hoje tem cerca de 8,6 milhões. Não  
438 vê como inserir mais atividades nessa região por falta de vias de acesso.  
439 Considerando o preço de R\$ 35.000/m<sup>2</sup> na área, destaca grande benefício ao  
440 construtor e vencedor da concessão, que não pagarão pelo terreno. Entende que o  
441 Ginásio do Ibirapuera chegou ao ponto em que está por desleixo de manutenção do  
442 poder público. Manifesta ser absurdo e criminoso abandonar o Complexo Desportivo,  
443 as piscinas e a população que frequentava e, há muito tempo, está proibida de  
444 frequentar o espaço por falta de conservação. Entende que há omissão do gestor  
445 público nesse sentido desde a época do Governador Geraldo Alckmin. Registra que a  
446 população do entorno já sofre com o atual volume de tráfego e pondera sobre o  
447 cenário proposto, com a realização de eventos, avaliando que nem os 2.065 veículos  
448 correspondentes às vagas de estacionamento teriam como chegar ao local. **10) Sra.**  
449 **Kelly Santos Müller,** arquiteta e atleta olímpica, cumprimenta a todos e relata ter  
450 estudado Arquitetura por três anos, descrevendo falta de respeito a sua escolha por  
451 ser negra. Identifica-se como medalhista olímpica pela Seleção Brasileira de Basquete  
452 Feminino, em Sydney, e conta ter sido campeã e ter disputado Mundial de Basquete  
453 Feminino no Complexo do Ibirapuera. Relata que todas essas situações  
454 transformaram socioeconomicamente a sua vida através do esporte. Elogia o projeto,  
455 acreditando que os muitos gastos do Complexo precisam ser solucionados, mas pede

456 que o atleta brasileiro seja incluído nesse projeto, mantendo-se a pista de atletismo e  
457 piscina e propondo que o hotel a ser construído também apóie e sirva de local de  
458 moradia aos atletas que treinam no espaço. Questiona por que não se pode nomear a  
459 pista de atletismo, piscina e quadra de basquete em homenagem a atletas olímpicos  
460 brasileiros. Fala sobre falta de respeito, pedindo humanização ao projeto. Registra  
461 economia e retirada de recursos da pasta de Esportes, vinculada ao Ministério da  
462 Cidadania, com dificuldade de evolução do esporte no país. Descreve já ter jogado  
463 pelo mundo inteiro e acredita que o esporte pode ser encarado como indústria, desde  
464 que respeitada a vivência dos atletas em suas modalidades. **11) Sr. Rodrigo Bardi**,  
465 ex-atleta, relata que, dos 13 aos 19 anos, participou do Projeto Futuro no Complexo do  
466 Ibirapuera, junto ao treinador Ricardo Prado. Entende que, ainda que o projeto para o  
467 Complexo seja apenas uma referência, como explicado, a possibilidade de retirada de  
468 instalações esportivas nem deveria estar sendo discutida num país como o Brasil,  
469 onde o afogamento é a segunda maior causa de morte infantil de 1 a 9 anos. Relata  
470 que teve colegas atletas como Maurren Maggi e Jadel Gregório, que morou no  
471 Complexo Desportivo pelo Projeto Futuro e chegou a ser nadador de nível nacional.  
472 Registra ser de família simples e que o esporte o transformou, destacando que a  
473 proposta apresentada estaria acabando com uma importante ferramenta de educação.  
474 Manifesta ficar chateado em estar discutindo a possibilidade de concessão enquanto  
475 poderiam estar discutindo quando o Complexo será reaberto à população, quando  
476 serão inseridas mais atividades e quando o esporte será fomentado, inclusive como  
477 fonte de renda, considerando que há projetos esportivos híbridos que funcionam não  
478 apenas para o alto rendimento. Registra sua posição favorável à abertura do  
479 Complexo do Ibirapuera, como alguém que passou anos no local e o considera uma  
480 ferramenta de mudança de vida para muitas pessoas. **12) Sr. Fernando Cury**  
481 cumprimenta a todos, agradece pelo espaço e parabeniza a fala de todos os gestores  
482 esportivos. Pede resposta objetiva ao questionamento geral sobre a provável  
483 diminuição da prioridade esportiva do Complexo com o avanço de iniciativas de  
484 entretenimento e comércio. Questiona a razão pela qual não se avança no objetivo do  
485 projeto, colocando como condição a ampliação da estrutura esportiva. Ainda nesse  
486 sentido, pergunta por que não prever o avanço e crescimento da estrutura esportiva  
487 caminhando junto da modernização comercial prevista no projeto. Encerrado o  
488 segundo bloco de manifestações, **Sr. Cesar Angel Boffa de Azevedo** agradece pelas  
489 contribuições de todos, considerando que são muito importantes para o processo  
490 participativo e democrático e que serão analisadas e integradas ao projeto, naquilo

491 que for possível. Reforça que muitas das colocações dizem respeito à prática a ser  
492 desenvolvida no Complexo Desportivo numa eventual concessão e elaboração de  
493 projeto. Esclarece que, nesse momento, não é possível dizer se a priorização para o  
494 uso esportivo será ou não diminuída, pois não há projeto definido ainda. Reitera que a  
495 área do Complexo é classificada como Zona de Ocupação Especial – ZOE e que para  
496 essas zonas é exigida a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana - PIU que  
497 especifique os parâmetros a serem seguidos para eventual intervenção. Destaca que,  
498 nesse momento, não interessa à PMSP, que está desenvolvendo o PIU, saber se a  
499 concessão se concretizará nem o prazo em que o projeto final será apresentado.  
500 Apesar de o terreno ser municipal, reforça que a titularidade do espaço é delegada ao  
501 GESP. Assim, registra que a discussão do PIU não entra no mérito do mau uso, má  
502 manutenção nem mesmo permanência das instalações esportivas do espaço. Além-se  
503 à definição dos parâmetros urbanísticos a serem seguidos para eventual  
504 desenvolvimento de projeto na área. Reforça que a discussão sobre o uso deve  
505 acontecer, mas que não é esse o momento nem o fórum apropriado, sem que haja  
506 projeto definido para a área. Sobre as vagas de garagem e a questão do viário, que  
507 são objetos do PIU, esclarece que a proposta foi desenvolvida com participação da  
508 CET, que é a autoridade de trânsito competente por essas diretrizes na Cidade.  
509 Agradece pela presença de todos, destacando a presença dos Srs. Vereadores Celso  
510 Luis Giannazi e Paulo Frange, e expressa ficar feliz com a preocupação e  
511 envolvimento da sociedade em relação ao que está sendo proposto para um  
512 equipamento tão importante quanto o Ginásio do Ibirapuera. **Sr. Alexandre Baptista**  
513 **Pires** agradece ao Secretário Cesar Angel Boffa de Azevedo, agradece a presença de  
514 todos, dos Srs. Vereadores Celso Luis Giannazi e Paulo Frange e ressalta que a  
515 tradução simultânea em LIBRAS foi feita pelos intérpretes Igor Brandão e Bruno  
516 Rodrigues, da Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência – SMPED. Colocando-  
517 se à disposição, encerra os trabalhos às 20h52.