

PAPÉL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº 173 DO
CARTA PROPOSTA - VOTORANTIN Nº S/Nº DE 28/07/16

Manifestação de Interesse Privado

08/08/2016

DATA

Maria Aparecida Souza Corvello
KARIN ANA SÁZAVAS
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Fls n.º	174
2016-0.193.579-6	
Ass.:	Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3 SMDU/CAF/SAD	

DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO

Senhor Diretor

Trata-se de Manifestação de Interesse Privado (MIP) na qual é proposto o desenvolvimento de estudos técnicos necessários a promoção do reordenamento e da reestruturação urbana em área situada na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no distrito da Vila Leopoldina, da Subprefeitura da Lapa, junto à Ponte do Jaguaré e próxima dos parques Cândido Portinari e Villa Lobos. O pedido é o de autorização para a realização de um Projeto de Intervenção Urbana (PIU) para três quadras lindeiras às avenidas das Nações Unidas, Manuel Bandeira, José Cesar de Oliveira, e a um ramal ferroviário desativado, ocupado pela Favela da Linha.

Os membros proponentes - Votorantim, proprietária de 110.000 m², equivalente a duas quadras paralelas à CEAGESP, e a SDI e BVIP, proprietárias em união com a Votorantim de dois lotes, configurados em uma quadra inteira, somando 30.000 m² - almejam uma autorização para estudos técnicos sobre um possível programa de desenvolvimento urbano e imobiliário com foco em usos mistos, adensamento territorial em respeito ao zoneamento local, à luz da Lei n. 16.050/2014, renovação e valorização da região.

a) Considerações gerais

Para basear o pedido em questão, e nos moldes do determinado pelo Decreto n. 56.901/2016, os proponentes anexam ao requerimento dados sócio-territoriais (Anexo I – Diagnóstico da Área Objeto da Intervenção), listam fundamentos e objetivos da proposta (Anexo II – Programa de Interesse Público), e demonstram de forma ilustrativa as informações dispostas (Anexo III – Mapas). Os pedidos do material em análise são, mais especificamente: (a) o recebimento e a aprovação da MIP; (b) a definição de uma forma de comunicação os proprietários, a São Paulo Urbanismo e outros órgãos competentes para condução dos trabalhos; (c) a definição das fases de elaboração do projeto e da disponibilização dos materiais da MIP para consulta pública, conforme ditam os §§ 1º e 2º do Decreto n. 56.901/2016; e (d) o encaminhamento da MIP, após o recebimento de sugestões levantadas na consulta pública, para a SMDU de modo a analisar e dar o aval de adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do Município, todas estas iniciativas com a finalidade específica de elaboração de um PIU para o território em discussão.

b) Aspectos específicos da região a ser estudada



2016-0.193.579-6

PAPÉL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº 174 Maria Silda P. Palma
CARTA PROPOSTA - VOTORANTIN Nº S/Nº DE 28/07/16 RF: 604.975-3 DO
Manifestação de Interesse Privado SMDU/CAEISAD

08/08/2016

DATA

Maria Aparecida Siqueira Carneiro
Assistente Administrativo
KARIN ANA GARRKE SCHIACINATO
Assistente Administrativo
ASSINATURA
SP-Urbânismo

Em detalhes, os anexos trazem informações relevantes para justificar o interesse das empresas em tornar os lotes, de ocupação industrial obsoleta, em um território demograficamente mais denso e com usos mistos. Primeiramente é apresentada uma descrição das zonas lindeiras (fls 11 e 12), na qual se verifica que apenas um trecho delas é destinada à habitação, sendo certo, contudo, que tal ocupação vem se espraiando em formato verticalizado por condomínios de construção recente. Outra ocupação substituta às indústrias que se fez comum foi a comercial e logística de médio e grande porte, acompanhando a vizinha CEAGESP.

Um dos pontos notados pelas Interessadas é justamente a vocação industrial da região, hoje decadente, com uma possibilidade de aproveitar as estruturas construídas e o tipo de ocupação para estimular iniciativas em economia criativa, já visadas na área vizinha do Jaguaré com a classificação de ZDE-2 (Zona de Desenvolvimento Econômico 2).

Ainda no tocante ao zoneamento, a proposta ressalta que as quadras estão classificadas como ZEM (Zona-Eixo de Estruturação de Transformação Metropolitana), ZEMP (Zona-Eixo de Estruturação de Transformação Metropolitana Prevista), ZM (Zonas Mistas) e ZEIS-1 (Zonas Especiais de Interesse Social 1) pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n. 16.402/2016). Segundo narram os requerentes, a primeira das zonas tem como características um coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0 e um gabarito máximo de 28m, com possibilidade de se aumentar o coeficiente de aproveitamento para 4,0 e dispensar o gabarito máximo previsto se não for encaminhado até 2018 um projeto de lei tratando de disciplina especial sobre a área. A ZEMP, por sua vez, terá as mesmas ampliações com a implantação do corredor de ônibus previsto para a avenida Gastão Vidigal.

As Zonas Mistas, continuam os proponentes, por outro lado, visam à promoção de usos residenciais e não residenciais de densidade média e baixa, de tal forma que seu coeficiente de aproveitamento máximo é menor – 2,0, sem previsão de aumento -, e o gabarito máximo de altura é inflexível – 28m. As ZEIS-1, correspondente no mapa às já existentes Favelas da Linha e do Nove, além do conjunto residencial Cingapura Madeirit, e se caracterizam como zonas residenciais destinadas à população de baixa renda com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 e sem gabarito máximo de altura das edificações. São as únicas zonas residenciais internas à área de análise, sendo certo que a os interessados propõe-se a realizar os estudos para realocar as famílias residentes de forma irregular na área com o auxílio da disponibilidade de áreas demarcadas como ZEIS-2 e ZEIS-3 no entorno.

Narram os interessados, ainda, que não há maiores impedimentos sobre ocupação do espaço aéreo no que concerne a uma possível presença sob a zona aérea de pouso e decolagem dos aeroportos de Guarulhos, Congonhas e Campo de Marte. No tocante ao

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº
CARTA PROPOSTA - VOTORANTIN Nº S/Nº DE 28/07/16**Manifestação de Interesse Privado****08/08/2016**

DATA

ANEXO
Mário Aparecido Souza Corvo
Analista Administrativo
ANA GATSKÉ SCHIAVINATO
Assistente Administrativo
ASSINATURA
SP-Urbânismo

parcelamento do solo, arruamento e mobilidade urbana, os destacam a proximidade das zonas à linha Esmeralda da CPTM e à pista expressa da Marginal Pinheiros, além da previsão de construção de dois corredores de ônibus - Gastão Vidigal e Politécnica. Uma das propostas é capilarizar o viário da região, com a criação de arruamento, praças e jardins. As empresas interessadas, por fim, lançam luz sobre o fato de que a região é notadamente menos densa do que permite seu potencial e sua localização estratégica - meios e estruturas de deslocamento de alta capacidade estão aliados à proximidade com parques e com a Cidade Universitária.

Relatado o necessário.

O Decreto n. 56.901/2016 dispõe sobre a elaboração dos Projetos de Intervenção Urbana - PIU, no Município de São Paulo, e prevê a possibilidade de iniciar os estudos a pedido de particulares:

Art. 8º A SP-Urbanismo poderá iniciar a elaboração de PIU a partir de requerimento apresentado por meio de Manifestação de Interesse Privado - MIP, instruído com os elementos constantes do artigo 3º, observada a realização da consulta pública de que trata o § 1º do artigo 2º, ambos deste decreto.

O indigitado art. 3º, por sua vez, tem a seguinte redação:

Art. 3º Uma vez autorizada a elaboração do PIU, a São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo fará a publicação dos seguintes elementos, necessários ao seu desenvolvimento:

I - definição do perímetro de intervenção;

II - características básicas da proposta;

III - fases da elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades.

§ 1º Fica autorizada a promoção de chamamento público para manifestação de interesse na apresentação de projetos.

§ 2º Deverá constar do edital de chamamento a forma de participação social e os critérios para avaliação das propostas apresentadas.

O art. 2º, por sua vez, tem a seguinte redação:

Art. 2º Deverão preceder o processo de elaboração do PIU, no mínimo:

I - diagnóstico da área objeto de intervenção, com caracterização dos seus aspectos socioterritoriais;



PAPÉL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº 176 Ass.: Maria Izilda P. Palma
CARTA PROPOSTA - VOTORANTIN Nº S/Nº DE 28/07/16 RF: 604.975-3 DO
Manifestação de Interesse Privado SMDU/CAFI/SAB

08/08/2016

DATA

Mário Aparecida Souza Carneiro
Analista Administrativo

KARIN ANA GATSKÉ SCHIACINATO
ASSISTENTE Administrativo
SP-Urbanismo

II - programa de interesse público da futura intervenção, considerando a sua diretriz urbanística, viabilidade da transformação, impacto ambiental ou de vizinhança esperado, possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área e o modo de gestão democrática da intervenção proposta.

§ 1º Uma vez concluídos, os documentos previstos no "caput" deste artigo serão divulgados para consulta pública pelo período mínimo de 20 (vinte) dias.

§ 2º Findo o prazo para consulta pública e após a análise das sugestões recebidas, o processo administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, para:

I - análise da adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do Município; e

II - autorização para elaboração do PIU.

A sistemática do regulamento para as MIP, destarte, assim se apresenta:

- a) o interessado realiza protocolo de seu pedido de autorização para realização dos estudos junto a à empresa SP Urbanismo;
- b) para que seu pedido seja aceito, deve o material protocolizado conter, no mínimo, a definição do perímetro de intervenção, as características básicas da proposta e as fases da elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades;
- c) previamente ao início dos estudos, contudo, deverá a Municipalidade realizar consulta pública, noticiando a realização do pedido e permitindo o seu controle social. Serão levados à apreciação da população, por sua vez, o diagnóstico da área objeto de intervenção, com caracterização dos seus aspectos socioterritoriais e o programa de interesse público da futura intervenção, com os elementos constantes no art. 2º, II, do decreto em comento.

Avaliando-se os aspectos formais do requerimento – única análise a realizar neste momento do procedimento -, observa-se que as exigências dos arts. 2º e 3º do regulamento encontram-se em grande parte presentes no expediente - o diagnóstico da área objeto de intervenção, com caracterização de seus aspectos socioterritoriais (fls. 11/29), bem como o programa de interesse público da futura intervenção, considerando a sua diretriz urbanística, viabilidade da transformação, impacto ambiental ou de vizinhança esperado, possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área



SP-URBANISMO

Fls n.º

178

2016-0.193.579-6

ASS.: 177

Maria Isilda P. Palma

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº

RF: 604.9750

CARTA PROPOSTA - VOTORANTIN

Nº S/Nº DE 28/07/16

SMDU/CAFI/SAD

Manifestação de Interesse Privado**08/08/2016**

DATA

Maria Isilda P. Palma
 Assistentente Administrativo
 ANA GARYSKE SCHIAVINATO
 Assistentente Administrativo
 ASSINATURA

(fls. 30/52) formalmente integram o material protocolizado. Não se logrou encontrar, entretantes, qualquer menção a atividades referentes ao disposto no art. 2º, inc. II, *in fine* (modo de gestão democrática da intervenção proposta) e art. 3º, inc. III (fases da elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades) do Decreto n. 56.901/2016.

A falta de menção ao processo de participação dos interessados no desenvolvimento do projeto do PIU parece impedir, s.m.j., que o feito seja considerado em termos para análise sobre a conveniência e oportunidade de autorização para a realização dos estudos pelos particulares. É certo, outrossim, que há o pedido expresso para que a Administração defina esta condicionante à indigitada autorização (alíneas "b" e "c" do item 5 – Do Pedido), sugerindo os interessados, desta forma, que sujeitam-se às determinações do Poder Público no tocante a este aspecto das exigências formais previstas no Decreto n. 56.901/2016.

Pois bem. Em que pese esta possibilidade não ter sido expressamente prevista no indigitado regulamento, parece ser de todo conveniente que seja facultada aos requerentes realizar emenda à solicitação inicialmente protocolizada, de modo a adequá-la aos termos exigidos pelo ordenamento vigente. Ainda sob este tema, se é certo que compete aos particulares providenciar os elementos formais imprescindíveis à avaliação de seu pedido, nada parece obstar que o Poder Público indique as etapas e condicionantes referentes ao caráter participativo que entende minimamente suficientes ao desenvolvimento dos estudos em comento. Tal opção, entretanto, integra a esfera de discricionariedade da Administração Pública, e deve ser considerada tendo em vista os interesses públicos em discussão na proposta realizada, todos relacionados à possibilidade de determinadas formas de desenvolvimento urbano para o território.

Com tais esclarecimentos, restituo para análise e prosseguimento.

São Paulo, 08 de agosto de 2016.


JOSÉ ANTONIO APPARECIDO JUNIOR
 Procurador do Município – Assessor Jurídico
 OAB/SP n. 228.237