



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE**

**PRESIDENTE: PAULO FRANGE**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 21 DE SETEMBRO DE 2021

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Intervenção, expressão ou palavra ininteligível/inaudível

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Bom dia, senhoras e senhores. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 23ª audiência pública do ano de 2021.

Informo que esta reunião é transmitida através do endereço [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br), no link Auditórios On-line/auditório virtual. Essa audiência vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade* diariamente desde o dia 01/09/2021. As inscrições para pronunciamentos já foram previamente abertas no *site* da Câmara.

Estão presentes os Srs. Vereadores: Aurélio Nomura, Ely Teruel, Paulo Frange, Rodrigo Goulart, e ainda presentes, que não são da Comissão e estão participando aqui conosco: Srs. Vereadores Celso Giannazi e Eduardo Suplicy.

**O SR. CELSO GIANNAZI** – Bom dia, Presidente Paulo Frange, gostaria também de saudar a todos e todas e fazer a inscrição na fala dos Vereadores, quando for possível, Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Ok, Vereador Celso Giannazi, obrigado. A pauta de hoje trata de uma audiência pública com o objetivo de discutir o projeto de intervenção urbana e o Ginásio Ibirapuera, referente ao Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães, conforme requerimento 33/2020, de autoria deste Presidente, aprovado em reunião ordinária do dia 07/09/2021 pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Temos aqui presentes o Sr. Rodrigo Bagnatori Ribeiro, que representa o Secretário Cesar Azevedo, da SMUL; Luis Felipe Miyabara, Subprefeito da Vila Mariana; representando a Secretária Municipal de Cultura Aline Torres, a arquiteta Lícia M. Alves de Oliveira, respondendo pela Diretoria do DPH. À medida que forem surgindo os demais nós vamos dar continuidade às citações.

O Sr. Fernando Henrique Gasperini já conseguiu acessar a reunião?

**O SR. RODRIGO BAGNATORI RIBEIRO** – Bom dia, Presidente, Rodrigo Ribeiro.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Enquanto não temos a entrada dos demais, vou passar a palavra ao Rodrigo Ribeiro para que ele faça a sua fala.

Esta audiência pública está sendo chamada aqui na Câmara, embora esse projeto esteja tramitando pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, e já está em estado bastante adiantado, está sendo chamada não só para que os Srs. Vereadores possam participar efetivamente do processo, mas já vou dizer desde o início para que possamos combinar a nossa conversa aqui, é bem assim. Há uma discordância absoluta da forma como está sendo tratado o assunto, da forma como a Câmara vê.

Portanto, hoje nós temos aqui só pontos divergentes e, para ver se conseguimos sair daqui com alguma convergência, essa é a razão da audiência pública. As divergências são totais nos temas mais importantes. Primeiro, naquilo que está sendo tratado no que envolve gabarito etc. do projeto e, também, no que envolve a questão dominial. As duas situações, na visão da Câmara Municipal, são intransponíveis. Portanto, hoje iremos tratar o assunto com o máximo cuidado possível para que possamos sair daqui com um consenso e para que o projeto possa prosperar. Deixo absolutamente claro que não temos interesse nenhum em atrapalhar o projeto, não é essa a ideia da Câmara, não é essa a ideia desta Comissão. Até porque hoje a Câmara está alinhada em votar temas urbanísticos, e estamos evoluindo bem; e o Presidente da Câmara está alinhado com o governo do Estado, com o governo municipal. Portanto, não existe discussão de politicagem nesse processo, que é absolutamente técnico, e as divergências aqui são técnicas, e é assim que queremos conduzir o processo.

Vou passar a palavra ao Rodrigo Ribeiro para sua fala.

**O SR. RODRIGO BAGNATORI RIBEIRO** - Bom dia, Presidente. Bom dia, Comissão. Bom dia a todos. Venho em nome do Secretário agradecer mais um fórum de debate. O Secretário teve que cumprir agenda, e estou aqui para representá-lo. De antemão, quero me colocar à disposição de todos para qualquer proposta ou sugestão.

Vamos entrar na apresentação técnica. Todos os questionamentos serão acolhidos por nós e vamos tentar responder com a maior destreza possível. Agradeço novamente. (Pausa) O Fernando está tendo algum problema para entrar no *chat*. (Pausa) Não sei se o Presidente vai passar a palavra a alguém. Se não, a gente começa com o Fernando.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – O.k., Rodrigo. Obrigado. Então, passo a palavra ao Fernando para a apresentação do projeto. Tem a palavra.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Bom dia, Sras. e Srs. Vereadores.  
- Qualidade do som incompatível. Transcrição prejudicada.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Ainda está em branco. Não estamos vendo ainda. (Pausa) Fernando, seu som está um pouco baixo.

Agora está visível a apresentação, só tem que melhorar o som.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Aumentei um pouco o volume.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Fernando, não estamos ouvindo.

- Pausa.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Está melhor?

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Sim, um pouco.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Podemos dar sequência?

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Sim, aparece a segunda lâmina.

- Orador passa a se referir a imagens compartilhadas virtualmente.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – O conteúdo que nós trouxemos hoje para apresentação é uma síntese de todos os dispositivos que estão contidos na minuta, que foi submetida à consulta pública agora no mês de julho. É o mesmo material que nós temos apresentado no decorrer do processo participativo nas últimas reuniões e na audiência pública.

A motivação desse PIU é a intenção do Governo Estadual de São Paulo em promover a concessão de uso do Complexo Constâncio Vaz Guimarães. O objeto desse PIU é a regulação urbanística da Zona de Ocupação Especial, ZOE, para definir as diretrizes e parâmetros aplicados aos equipamentos desportivos. O escopo são as diretrizes de ocupação, parâmetros de parcelamento, uso e ocupação de solo e procedimentos de licenciamento.

**O SR. EDUARDO MATARAZZO SUPLICY** – Se puder falar um pouco mais perto do microfone ou mais alto é importante. Por favor.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** - O fundamento para realização desse

projeto de intervenção urbana é que ele está contido numa Zona de Ocupação Especial e essas zonas, conforme o artigo 15 da Lei de Zoneamento, diz que todos os parâmetros específicos deverão ser definidos através de projetos de intervenção urbana, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos na respectiva macroárea.

Essa tela mostra todo o processo de desenvolvimento do PIU, previsto no decreto regulamentador. Lá em cima, há a apresentação desse fundamento – que mencionei -, do artigo 15 e o rito previsto nesse decreto regulamentador.

O proponente, o Governo do Estado de São Paulo, através de uma Manifestação de Interesse, realizada em fevereiro de 2020, apresentou um diagnóstico e um programa de interesse público à Prefeitura. A Prefeitura avaliou e revisou esse conteúdo, avalizou para realização da consulta pública e promoveu a primeira consulta pública, que é o que chamamos de elementos prévios. Após a primeira consulta, foi autorizado o início do projeto.

Na fase atual, existe um processo de participação, de constituição de um grupo intersecretarial com coordenação da SP Urbanismo para definir a regulação urbanística dessa zona, a modelagem econômica e o modelo de gestão democrática. Depois, há uma nova validação desse conteúdo por parte da Secretaria e a realização da segunda consulta pública, a qual ocorreu, agora, em maio e junho.

Essa última fase que está em outra cor é a fase que ainda está pendente. A partir das contribuições da consulta pública, da audiência pública e do processo participativo, fazemos a revisão do conteúdo e a minuta do decreto vai então encaminhada para a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento.

Falando um pouco do processo de desenvolvimento desse projeto, foi constituído, então, um grupo intersecretarial que tem como atribuição a formulação de diretrizes e parâmetros urbanísticos. Esse grupo tem como participantes: a SP Urbanismo, a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento; a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente; a Secretaria das Subprefeituras. O projeto se encontra na Subprefeitura de Vila Mariana, mas próximo ao limite com a Secretaria do Ipiranga, desculpem, de Pinheiros.; e ainda a Secretaria dos Transportes,

através da CET e da SP Trans.

Foram realizadas onze reuniões entre junho e novembro de 2020. As discussões com base no cenário referencial desenvolvido pelo Governo do Estado de São Paulo para a definição do que chamamos de Modelo Urbanístico.

A circulação da minuta de decreto foi feita a partir desse Modelo Urbanístico para definir as diretrizes e os parâmetros dessas ações.

O esqueminha colorido que aparece embaixo é justamente essa sequência e o projeto com o cenário referencial feito pelo Estado é que serve como base para as discussões do grupo técnico. Então, o grupo técnico, a partir da sua análise crítica, da sua análise de interesse público e das questões importantes para a Cidade define os parâmetros e diretrizes do projeto.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** - Em linhas gerais, as principais diretrizes do modelo urbanístico são que como ele é um PIU em zona de ocupação especial não contém, não tem previsão de recurso e nem de programa de intervenções. O objeto dele com base no artigo 15, da Lei de Zoneamento, é a definição dos parâmetros dessa zona, que é uma zona que não tem parâmetros previamente definidos pela Lei de Zoneamento.

Foi definido um perímetro de regulação urbanística, que chamamos de PRU. Distinção entre atividades esportivas, atividades principais e obrigatórias do Complexo, e atividades acessórias a exemplo de outros projetos de intervenção urbana desenvolvidos como Pacaembu e o (ininteligível).

Inserção urbana na paisagem e o no conjunto de equipamentos do Parque Ibirapuera. Vou mostrar uma imagem mais à frente. Essa é uma diretriz que inclusive está expressa na escritura de cessão do terreno da Prefeitura para o Governo do Estado.

Integração do Complexo com o entorno e redução dos impactos de vizinhança em relação aos usos, parâmetros qualificadores e externalidades e novos requisitos operacionais e melhoria de conforto e segurança ao público.

Essa imagem traz um pouco da síntese das principais (ininteligível) é possível vermos que o Complexo Constâncio Vaz Guimarães, que está situado no meio da imagem, no limite entre o tecido urbano mais verticalizado e de uso misto dos Jardins, na região da Vila Mariana com esse tecido urbano mais horizontal com grande presença de áreas verdes, áreas livres, que compõe o Parque Ibirapuera, a Assembleia Legislativa e outros equipamentos públicos, além das Zonas Estritamente Residenciais.

É importante destacar a importância da preservação dessa paisagem e da questão da conectividade tanto em relação ao bairro quanto aos demais equipamentos públicos que mencionei. Essa quadra onde se encontra o Complexo, juntamente com o conjunto ao norte, onde tem o Exército, é uma grande quadra que acaba provocando um seccionamento de mobilidade ativa de pedestres entre as áreas a Leste e a Oeste.

Então, é importante que o projeto possa contribuir para melhorar a fluidez, a circulação das pessoas.

Aqui começamos a entrar nos parâmetros já definidos e consolidados. Em relação ao parcelamento do solo, o parcelamento é dispensado para a zona de ocupação especial em imóveis públicos, conforme o artigo 42, da Lei de Uso e do Decreto 57.558. Além disso, é importante a preservação da coesão, da ligação (ininteligível) que compõem o Complexo. Então, o parcelamento é permitido, mas é dispensado conforme o programa definido.

Em relação aos usos principais e acessórios, dos principais são os exemplificados na Lei Estadual 17.099/2019, que é a Arena Multiuso e nos usos esportivos de fruição gratuita. Esses usos correspondem às obrigações expressas no Decreto Lei Estadual 13.291 e na própria escritura pública de cessão do terreno a Prefeitura para o Governo do Estado, onde existe essa tipificação de uso esportivo. A intenção do projeto é fazer essa conexão entre as obrigações expressas no decreto lei e na escritura com a Lei Estadual que definiu o programa de (ininteligível) no Complexo. E as categorias de uso são definidas pela Lei de Zoneamento.

Com relação aos usos principais, foi definida uma proporção mínima de 25% da área do lote, em projeção, considerando tanto a (ininteligível), com base na pesquisa realizada

no conteúdo de interesse público em relação a outros equipamentos esportivos que compõem as arenas multiusos do mesmo porte do Governo do Estado.

Com relação aos usos acessórios, foi feita uma avaliação com relação tanto aos usos residenciais que são pertinentes em relação aos programas do Governo do Estado, do Complexo Esportivo, e também os usos não residenciais com maior potencial como atividades agrícolas, agropecuárias e locais de culto. Esses usos foram vedados, assim como o uso residencial nesse Complexo.

Em relação aos parâmetros da ocupação, foi utilizado como referência a Zona de Centralidade, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2...

- Interferência no ambiente virtual.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – ...e uma taxa de ocupação máxima de 50%. Em relação ao gabarito de altura das edificações, existe uma distinção entre usos principais e usos acessórios. Isso porque os requisitos técnicos das modalidades desportivas estão sendo atualizados (ininteligível) ... de aproximadamente 42 metros e algumas condições não podem ser supridas...

- Interferência no ambiente virtual.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Eu não consigo falar assim.

Podemos continuar?

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Fernando, fala mais alto, por favor. O pessoal não está conseguindo te ouvir.

**O SR. EDUARDO MATARAZZO SUPPLY** – O som está péssimo.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Eu vou retornar com relação ao gabarito. Existe uma distinção entre os usos principais e os acessórios. Os usos principais têm como limite o limite estabelecido pela aeronáutica, que é de 52 metros. E os usos acessórios, é o mesmo gabarito da Zona de Centralidade, que é de 48 metros.

Com relação aos recursos, são os da legislação ordinária, cinco metros, com dispensa de recuo nos trechos de fachadas ativas e afastamento de cinco metros em relação à



via de fruição pública.

Com relação às condições de instalação, a partir das discussões com a CET; o acesso de pedestres e veículos em todas as frentes do lote, com maior flexibilização da operação. As áreas de embarque e desembarque, logística, transmissão de eventos e transporte coletivo privado no interior do lote. O limite máximo é de 2.065 vagas, sendo 10% para táxis e aplicativos. Os demais parâmetros serão definidos pela CET.

Aqui é importante destacar que o Complexo realmente, por ser um equipamento muito antigo, tem muitas restrições com relação à montagem dos eventos esportivos, há necessidade de intervenções pela CET para fazer as alterações logísticas, uma operação para a realização de eventos. Então, é uma preocupação que está expresso no Modelo Urbanístico é de trazer para dentro do lote todos esses requisitos técnicos que a CET entende que são fundamentais para melhorar as condições de funcionamento do Complexo e diminuir o impacto dessas alterações no entorno, em geral, que já é uma área muito densa, muito saturada.

Com relação ao número de vagas, houve um estudo, uma simulação, da CET considerando a estatística da região e estabelecendo o número máximo de vagas, que não está vinculado à área construída, mas o quanto a região pode suportar de vagas nas situações de pico. E também por uma experiência da CET, parte dessa demanda por vagas tem que ser reservada para táxis e aplicativos, algo que tem sido crescente como dinâmica de modalidade nos grandes equipamentos da Cidade.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Falando dos parâmetros qualificadores, que são os que mais caracterizam um projeto de intervenção urbana, há hoje calçadas estreitas no entorno do Complexo, tanto as calçadas existentes para o público que chega para os eventos quanto para toda a operação e para a ação do comércio ambulante também. Nesse sentido, foi feito um estudo para avaliar a necessidade de alargamento das calçadas com a largura mínima de 8 metros nas três ruas.

Esse alargamento está representado no desenho nessa cor laranja, e a calçada

existente, nessa faixa mais estreita, na cor cinza. Além das calçadas de 8 metros, a ampliação em chanfro das esquinas com, no mínimo, 100 m, visto que as esquinas são notoriamente os lugares por onde as pessoas mais passeiam, onde elas atravessam, onde há mais acúmulo de pessoas.

Vedação por muros com limite de, no máximo, 25% em cada frente do lote. É fundamental que, portanto, preserve essa constante qualificação. E, com relação à arborização, já existe um conjunto de praças na região da rua Curitiba, que aparece mais aqui na parte debaixo da imagem. É uma vegetação protegida, que está catalogada como vegetação significativa da cidade de São Paulo.

O projeto valoriza essa conexão com essas praças, buscando fazer com que toda a vegetação arbórea decorrente do licenciamento ambiental, da quota ambiental, que deverá ser instalada dentro do lote, conecte essa vegetação significativa das praças na rua Curitiba à vegetação da rua Manuel da Nóbrega, já no lado dos Jardins.

Então isso é importante do ponto de vista ambiental para a conexão de fauna, para a continuação das áreas verdes, para o combate à questão das ilhas de calor também.

A fruição pública é importante por conta das características desse equipamento que atrai um grande público. Hoje em dia não existe um local para as áreas verdes (Ininteligível) elas são ocupadas por estacionamentos. E nesse (Ininteligível) existe a necessidade de preservar pelo menos 20% da área do lote para a fruição pública. Então áreas que estão (Ininteligível) ao lote devem ser mantidas pelo detentor, seja Governo do Estado ou seja a concessionária; mas ela deve ser mantida aberta ao público, de forma irrestrita, 24h por dia, conforme a legislação vigente na Lei de Zoneamento.

Então esses 20% da área do lote correspondem a aproximadamente 17,500 m<sup>2</sup> - o terreno tem um pouco mais de 91 mil metros quadrados. E é subdividida em quatro categorias.

A principal categoria é um calçadão interno com largura mínima de 15 metros, que está representando em formado de “T”, conectando as três ruas. Esse calçadão deve ter no mínimo 10% da área do lote, que corresponde a 8.800m<sup>2</sup> para concentração e dispersão de

público e conexão entre as ruas. Então, como é um terreno de grande porte, além de as pessoas poderem circular pelas ruas, elas poderiam cruzar o terreno em qualquer horário, independentemente da realização ou não de eventos.

O dimensionamento desse calçadão levou em consideração a capacidade máxima da arena, de forma que todo o público da arena possa aguardar antes da realização do evento, ou mesmo depois, quando se encerra. Ela pode ser abrigada sem que as pessoas fiquem ocupando os leitos das vias do entorno.

A parte norte do terreno se chama via interna, com largura mínima de 17 metros, que corresponde a 7,5% do lote, e destinada às funcionalidades operacionais que eu mencionei e que são estabelecidas pela CET (carga/descarga, embarque/desembarque, acessos) e mobilidade ativa. Existe a possibilidade de conexão entre as duas, salvo quando não houver realização dos eventos, os carros podem circular livremente por essa rua. E existe também a previsão de uma ciclovia que se conecta a ciclovias existentes. E uma calçada também bem generosa que faz essa conexão e permite aquele cruzamento dessa grande área (Ininteligível).

Espaço livre de bilheterias, desde que voltadas para o interior do lote, para que as filas para a compra de ingressos fiquem também consumindo áreas das calçadas e parte do sistema viário. Então a ideia é que as bilheterias sejam voltadas para o interior do lote, podendo estar voltadas, por exemplo, para o calçadão.

E espaços esportivos de fruição gratuita, que são aqueles definidos pela Lei Estadual 17.099, que são aquelas quadras de acesso irrestrito. Quadras (Ininteligível). As fachadas ativas são incentivadas nesse projeto, com uma adição com relação à legislação ordinária.

A legislação ordinária fala que o lote atinge no mínimo 25% das suas testadas, (Ininteligível), com a instalação de fachadas ativas que poderá fazer jus a área não computável até o limite de 25% da área do lote.

A adaptação que foi feita é que há uma distinção entre áreas de usos principais e

de usos acessórios. Usos principais são espaços esportivos, parte dele seja em área livre não faz sentido existir a questão da fachada ativa, mas para o uso acessório é interessante manter o incentivo. Por isso foi definido, para fazer jus a esse incentivo, o projeto prevê pelo menos 25% de fachadas ativas em cada uma das frentes do lote e, cumulativamente, no mínimo 50% da extensão do calçadão central. Porque não faz sentido a gente criar um calçadão central para dar suporte ao público, sendo que ele tenha uma relação direta com os demais usos. E as fachadas ativas também podem ser implantadas no Ginásio Geraldo José de Almeida, que é o Ginásio do Ibirapuera, como forma de incentivo do Ginásio também se integrar a essa área de fruição pública principal do Complexo.

Falando dos aspectos ambientais, o projeto se pauta no projeto de qualificação ambiental número 4 e os requisitos técnicos para serem atendidos são os mesmos gerados, vigentes para esse segmento, para lotes acima de 10 mil metros quadrados. A taxa de permeabilidade mínima é de 25%. Em relação ao subsolo, não existe limite de escavação, mediante anuência de Ceuso, paralelamente às técnicas sem rebaixamento permanente do lençol freático. É uma região realmente de várzea, mas em relação (Ininteligível) de fruição interna, é importante manter os requisitos operacionais do Complexo, a possibilidade de escavações do subsolo, que só pode ser sob a via interna do calçadão.

Com relação ao controle social, esse estudo não tem previsão de uma possível gestão específica. Isso porque o objeto do Conselho Gestor, típicos, que são a discussão de programas de intervenções e de recursos específicos não está presente nesse projeto.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** - O controle social e o monitoramento serão realizados pelos colegiados existentes a nível municipal e local, que são o Conselho Municipal de Política Urbana, os Conselhos Participativos Municipais e o Conselho Municipal (Ininteligível) Sustentável.

Com relação à modelagem econômica do projeto, não existe previsão de captação de outorga onerosa tendo em vista a titularidade principal do imóvel. Em caso de mudança de

titularidade, será aplicável um fator de planejamento da macroárea de urbanização consolidada. Com relação à quota de solidariedade, ela é aplicável aos usos enquadrados no artigo 173, da Lei de Usos, que corresponde aos usos acessórios utilizando a área total do lote.

Com relação aos parâmetros de incomodidade, adotados como referência as Zonas de Centralidade vizinha.

Com relação ao licenciamento, como é um empreendimento público, o licenciamento será através de Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública, TCAEP, com análise prévia da SP Urbanismo e da CET para garantir o cumprimento das diretrizes e parâmetros do PIU.

Existe a previsão de deliberação da CTLU, artigo 19 da lei, a partir da análise da SP Urbanismo sobre a compatibilidade do PIU com legislações futuras, como resoluções de tombamento. Isso porque existem dois processos em análise pelo Conpresp e pelo IPHAN, que ainda não teve recursos e que cujo entendimento pode resultar...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – O nosso entendimento técnico é de que o PIU define a legislação urbanística e se soma aos parâmetros a serem definidos também por outras legislações, como nas questões de tombamento. Então, o empreendimento futuro a ser implantado deverá atender tanto essas disposições do PIU quanto as de tombamento. Isto é, existe essa previsão da CTLU para poder deliberar (Ininteligível) com a compatibilidade.

Pelas características, do Complexo Constâncio Vaz Guimarães é enquadrado pela Lei de Zoneamento como polo gerador de tráfego e como empreendimento gerador de impacto de vizinhança. Para esse tipo de empreendimento será necessário, além do licenciamento edilício, estudo específico tanto pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente quanto pela CET, através da elaboração de estudos de impacto de vizinhança e de estudos de impacto de trânsito e transporte. Esses estudos poderão servir de base para que se definam as contrapartidas pela mitigação dos impactos no entorno.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** - Com isso, encerro a apresentação e restituo a palavra ao comando da Comissão.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – *Okay*, Fernando, obrigado pela apresentação. Eu vou já iniciar os trabalhos colocando apenas duas questões e uma solução, de forma muito rápida e bem objetiva. Eu tenho duas lâminas para mostrar.

Estamos tratando de um imóvel, de uma estrutura dentro da macroárea de urbanização consolidada e o quadro 2 A é muito claro, na lei do Plano Diretor o coeficiente é de no máximo 2; e não toca, não impõe regras de gabarito que nessa região, no quadro, ela tem um gabarito de 28, mas não cita especificamente.

—  
Passe a primeira lâmina. Porém, qual é o nosso grande problema? Nós não estamos em zona de centralidade. Na Lei de Zoneamento essa área é zona mista, a zona de centralidade está do outro lado da Manuel de Nóbrega, está para baixo da Rua Curitiba; e lá em cima, depois da Rua Tutóia, é zona de eixo. E toda área, esse quadrilátero todo, grande, além dessa área é tudo zona mista.

Próxima lâmina. O Plano Diretor trata de quadra e de lote, considerando então que o lote 154, uma ZOE, está na quadra 138, que é uma ZM, então nós não podemos tratar essa área como zona de centralidade. Nós estamos partindo de um trabalho gigante, extenso, muito bem feito. Parabéns pelo trabalho feito até agora, só que tem um vício insanável que é essa origem, tratando essa área como zona de centralidade. Ela é mista, a centralidade está do outro lado da rua, não pularia essa rua.

As ZOEs são porções desse território que têm características específicas, portanto necessitam de disciplina própria. Aí pode ser aprovado por decreto, quando observados os coeficientes estabelecidos dentro dessa macroárea.

A Lei de Zoneamento não define limite de gabarito para ZOE, e também não excetuou o Artigo 374 do Plano Diretor Estratégico. O Plano Diretor Estratégico, no Artigo 374, diz que gabarito de altura de edificação e número máximo de pavimentos poderão ultrapassar os limites do Quadro 2-A da lei anterior, a Lei de Zoneamento de 2004, até os limites...

ultrapassando esses limites quando as quadras com mais de 50% da área do lote das edificações já tenham ultrapassado esses limites. Aqui não tem nenhum imóvel que ultrapassou esse limite de gabarito, portanto é uma quadra sem essa regra.

Fernando, quando você apresentou na audiência pública, em junho ainda, foi a primeira e única de que eu participei, você disse que área multiuso precisaria de um gabarito perto de 50m para ser construído. Eu concordo, acho que é isso mesmo, é importante. Naquela época eu me manifestei, nesse assunto, contrário à visão de gabaritos acima de 28. Com relação a essa situação, acredito que nós estamos tratando da origem desse processo de forma equivocada quanto ao entendimento de que zona tem esse lote.

A outra situação é dominial, uma situação mais difícil ainda. Primeiro que a Assembleia Legislativa aprova uma lei, a Lei 17.099, de 2019, absolutamente inconstitucional. Ela autoriza a concessão à iniciativa privada de uma área de propriedade municipal. O Vereador Toninho Vespoli fez uma manifestação, no final do ano passado, pedindo à Procuradoria da Casa que esclarecesse sobre isso. No final, nossa procuradora deixou claro: não pode o Poder Legislativo estadual autorizar a concessão de bem público que não pertence ao Estado, sob pena de violação do Art. 18 da Constituição Federal.

O fundamento legal que garante a administração do bem ao Estado é o Decreto 13.291, de 1943. Tal norma contém uma cláusula resolutiva dessa regra que garantiu o uso e gozo do bem do Estado, que é a manutenção de sua destinação. Assim, a alteração do uso do espaço faz incidir a cláusula resolutiva, consolidando-se o direito de propriedade ao Município. Uma nova concessão da área ao Estado, permitindo a alteração do uso do imóvel, depende de autorização legislativa, na forma do artigo 114.

Tem mais: a própria Procuradoria lá, da Secretaria de Governo, na primeira manifestação que recebeu desse assunto que tratava da permuta dos terrenos, ele deixa claro: “Vejam que todas as opções de transferência de propriedade imobiliária sugeridas no processo, seja permuta, seja doação, depende de autorização legislativa e prévia avaliação nos termos do artigo 112, inciso 2, alíneas C e D, da Lei orgânica do Município. Há como

levantado por CGPatri enormes discrepâncias entre os valores dos imóveis, fato que parece dificultar a simples permuta dos mesmos, particularmente à luz do entendimento de CGPatri que não se admite torna pela diferença de valores, pois a única torna admissível é a que for favorável ao Poder Público, o que é inexequível, pois ambos alienantes são entes públicos.”

Tão logo esse procurador dá essa manifestação, sugerindo, vem toda outra discussão que envolve que, em manifestação anterior, a Coordenadoria havia observado que não parecia haver, em linhas gerais, impedimento jurídico à celebração da permuta, e passa tudo para a CMPT.

Nós conhecemos as atribuições do CMPT, respeitamos, e sabemos que elas são absolutamente claras, mas ela não pode ultrapassar os limites da Lei Orgânica do Município.

Além do mais, o artigo 112, da Lei Orgânica do Município, deixa bem claro que: “Alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificada, será sempre precedida por avaliação, independe de licitação, doação e permuta.”.

Nós não temos como progredir nesse processo com uma discussão dominial. A permuta se propôs no projeto e está no processo, mesmo que entre órgãos públicos ela transgride uma regra clara.

Eu encerro dizendo: esse arranjo foi reproduzido na escritura lavrada entre as partes e está num processo, que tem o número 0331113037, que constitui o fundamento para que, até hoje, o imóvel seja ocupado pelo Poder Público Estadual e, tecnicamente, parece haver uma espécie de encargo a ser suportado pelo Município, imposto por ocasião da doação.

Esse encargo, embora perpétuo, não torna o Estado titular de direitos reais, já que esses são previstos de modo taxativo em lei e estão sujeitos a registro, mas de um direito pessoal, decorrente de contrato a ser exercido em relação à própria municipalidade.

A discussão que envolve a titularidade do imóvel, a discussão que envolve essas permutas, eventuais permutas, ou doação, sem passar pela Câmara, com certeza, vai criar uma dificuldade muito grande para que a gente tenha esse projeto aprovado e transformado em realidade.



Portanto, primeiro, com relação ao gabarito de 48 da Zona de Centralidade, numa área que é Zona Mista – e eu não tenho dúvida do que estou afirmando. Posso estar errado. Alguém pode me convencer. Eu não sou arquiteto. Eu não sou engenheiro. Não tenho essa formação, mas eu fui Relator da Lei de Zoneamento. Nós acompanhamos essa quadra. Ela não apareceu, só, por aí, assim.

Tanto é que, imediatamente, nessa discussão, demarcaram-se como ZOE, também, o quartel e o Clube Militar. Essa é uma área que, uma vez a cláusula resolutiva aplicada, retorna ao Parque Ibirapuera. Então, nós precisamos tratar de tal forma essa área, com relação à questão dominial, porque nós estamos fazendo uma concessão à atividade pública.

Qual é o caminho mais curto para a solução disso? Um projeto de lei encaminhado para a Casa, que resolva essas duas situações, principalmente. Não há dificuldade de tramitar. Primeiramente, o Presidente da Casa, o Vereador Milton Leite, é alinhado com o Governo do Estado e com o Governo Municipal. A Câmara tem tratado os temas da Administração que envolvem política urbana de forma até rápida. Neste ano, têm caminhado bastante. O Prefeito Ricardo Nunes é, também, alinhado com o Governo do Estado. Não existe problema político que possa nos atrapalhar.

É lógico que nós ainda aguardamos manifestação que envolve o IPHAN e o Conpresp. Tão logo seja superada essa etapa, a Câmara pode tratar esse projeto. Nós temos, ainda, que aguardar essa situação, porque, também, não podemos transpor. Há regra para isso, mas eu não vejo outra solução, a não ser aprovar esse projeto pela Câmara.

Gostaria muito de vê-lo aplicado, mas, dessa forma, nós temos toda segurança em afirmar que vai surgir tanto questionamento jurídico que nós vamos ficar travados por muitos anos, perdendo a oportunidade de transformar essa região.

É só o que eu tenho para falar. Vou dar continuidade às falas e, depois, seria bom aguardar as respostas da Secretaria e daqueles que estão nos ouvindo.

Volto a insistir: nós não temos absolutamente nada contra o projeto. Nós estamos

apenas defendendo aquilo que é prerrogativa da Câmara, a aplicabilidade da Lei Orgânica, do PDE e da Lei de Zoneamento.

**O SR. EDUARDO MATARAZZO SUPLYCY** – Eu me inscrevo para falar, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Sim, Vereador Eduardo Matarazzo Suplicy. Vou passar, já, nesse minuto.

O Subprefeito da Vila Mariana, Sr. Luis Felipe, quer fazer algum comentário?

**O SR. LUIS FELIPE MIYABARA** – Olá. Bom dia a todos e a todas. Eu sou Luis Felipe. Estou como Subprefeito da Vila Mariana. Gostaria de cumprimentar o Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, Vereador Paulo Frange, bem como todos os Vereadores e as Vereadoras presentes. Gostaria de cumprimentar, também, toda a equipe da SMUL e da São Paulo Urbanismo.

Eu fico muito feliz, pois o Projeto de Intervenção Urbana, PIU do Ginásio do Ibirapuera, chega a esses dados. Nesse processo participativo, já foram realizadas reuniões com o Cades e com os Conselhos Participativos das Subprefeituras da Vila Mariana e de Pinheiros. Eu gostaria de parabenizar todo o trabalho e a união de forças da São Paulo Urbanismo, do Grupo de Trabalho Intersecretarial, do Governo de São Paulo e da Comissão de Política Urbana.

O Ginásio do Ibirapuera é um equipamento público gerido pelo Governo do Estado de São Paulo, referência por grandes eventos, além de diversos *shows* musicais, com uma área de 91 mil metros quadrados. Todo esse complexo está inserido no território da Subprefeitura da Vila Mariana.

Acreditamos que, com esse projeto do Complexo Desportivo, ele irá se tornar mais moderno e acolhedor, vindo ao encontro a integração do comércio e serviços da região da Vila Mariana, além da conexão com o Parque do Ibirapuera, gerando emprego e renda, movimentando a economia local.

Gostaria de destacar algumas consequências que poderão gerar ao entorno, pois trata-se de um grande polo gerador de tráfego, sendo imprescindível estudos para mitigação dos impactos da região. Acreditamos que estudos para implementação de conexão rápida entre o complexo e a estação de metrô mais próxima, que é a Estação Brigadeiro, é uma forma de minimizar os impactos em dias de grandes eventos.

Não vou entrar na situação dessa divergência jurídica.

Agradeço, novamente, ao nobre Vereador Paulo Frange pelo convite e fico à disposição na Subprefeitura da Vila Mariana. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** - Tem a palavra a Sra. Lícia de Oliveira Ferreira. (Pausa) Está com problemas de conexão.

Tem a palavra o nobre Vereador Aurélio Nomura.

**O SR. AURÉLIO NOMURA** - Primeiro gostaria de cumprimentar V.Exa., acredito que esta audiência pública, até por solicitação da Presidência, foi extremamente importante. Acredito que os pontos levantados pelo Sr. Presidente realmente precisam ser resolvidos e discutidos com afinco, porque todo esse trabalho que vem sendo feito pode redundar em terra.

Quero dizer também que sou contrário a essa questão da licitação desse imóvel. Acredito que temos aí cerca de 70 mil nomes que assinaram o abaixo-assinado contrário ao projeto.

Temos essa questão - que acredito ser muito importante - do Condephaat, do Conpresp e do IPHAN com relação ao tombamento. Esse conjunto é um ícone na nossa cidade. Em todas as fotos que vemos, quando falam da nossa cidade, ele aparece ali. O Ginásio do Ibirapuera é um dos focados, que são colocados como uma imagem da nossa cidade. Além de tudo, ele é um exemplo urbanístico importantíssimo para a nossa cidade, uma arquitetura moderna da década de 1930. Nós precisamos realmente ver com acuidade essa questão, porque não podemos perder, o que verificamos é que dentro desse projeto de concessão pretende-se demolir o Ginásio do Ibirapuera. Isso é um grande absurdo que pode acontecer, e no lugar dele construir um shopping.

Como já disse o Luis Felipe, nosso Subprefeito da Vila Mariana, já temos um polo gerador muito grande que é o próprio Parque Ibirapuera. Aos finais de semana, quem mora ali próximo não consegue ter acesso, a dificuldade que se tem, incluída também a movimentação que temos com relação ao Círculo Militar, os sócios que vão principalmente aos finais de semana. E imaginando também que a Av. Paulista fica fechada.

Então todo esse trecho que estamos falando já é sensível e está prensado com relação a vários polos geradores. Com o fechamento da Paulista, o pessoal busca aquelas ruas menores para poder circular e, embaixo também, o número de circulação de pessoas que frequentam o Parque e o Círculo Militar. O que temos visto também, quando é alugado o Ginásio do Ibirapuera para eventos, nós propriamente não conseguimos andar no entorno. Imagina com a construção desse complexo incluindo o shopping.

Então precisamos ver com muita acuidade, verificar essa questão do polo gerador de tráfego, fazer um estudo aprimorado com relação a isso, porque acho que não podemos penalizar toda a população do entorno. Há necessidade de vermos com mais acuidade essa questão e também a questão do tombamento do Ginásio do Ibirapuera.

Era isso que queria dizer, Sr. Presidente. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereador Aurélio Nomura. Vou passar a palavra ao Vereador Eduardo Matarazzo Suplicy, em seguida para a Sra. Erina Neri.

Vereador Eduardo Matarazzo Suplicy, tem V.Exa. a palavra.

**O SR. EDUARDO MATARAZZO SUPLICY** – Quero cumprimentar o Vereador Paulo Frange pela iniciativa, acredito que esta audiência está sendo muito importante; cumprimento os Srs. Rodrigo Ribeiro e Fernando Henrique Gasperini, avalio que suas ponderações e também do Vereador Aurélio Nomura são muito válidas do ponto de vista da preocupação de todos que tiveram participação intensa e, sobretudo, de todos aqueles atletas e campeões olímpicos. Campeões mundiais como Éder Jofre e tantos que ali se consagraram no Ginásio do Ibirapuera, se preocupam com essas questões.

A iniciativa da Prefeitura e da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento,

em lançar o processo de formulação do PIU Ginásio do Ibirapuera, em março de 2020, teve de forma paralela o anúncio da concessão do equipamento à iniciativa privada por parte do Estado de São Paulo. Hoje tratamos do projeto urbano e dos parâmetros de uso e ocupação do solo a serem adotados no perímetro da futura concessão.

Todavia, até aqui o processo participativo foi restrito a contribuições virtuais realizadas no dia 27 de março a 17 de abril, quando foi aberta a consulta pública virtual. Foram apresentados os diagnósticos socioterritoriais ambientais da área estudada, bem como de seu programa de interesse público, seguindo os parâmetros do Procedimento de Manutenção de Interesse - PMI, sem incorporar qualquer debate público.

Enquanto o Governo do Estado oficialize em suas comunicações o projeto arquitetônico revelando um programa concreto de uso e ocupação do solo o PIU sequer será votado na Câmara Municipal de São Paulo. Mas há de se destacar a participação fundamental do Conselho Municipal de Política Urbana, nesse caso, que deve opinar sobre projetos de intervenção urbana, que tem competência para tal.

Destaco a minha preocupação com esse processo, sobretudo pelo impacto que terá sobre o esporte nacional, que poderá ser duramente afetado caso ocorra a concessão do ginásio, como foi apresentada, com a supressão de diversos equipamentos tão importantes. Não se deve dissociar a discussão do PIU da discussão da concessão e devemos garantir que o processo do PIU não ocorra somente na direção de viabilização da concessão, mas na definição de parâmetros compatíveis a uma ocupação apropriada que conserve o perfil desse conjunto urbano arquitetônico de incomparável e insubstituível função pública.

Muito obrigado, Presidente Paulo Frange.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado. Vou pedir licença à Neri um minutinho. A Lícia Ferreira, da Diretoria do DPH, está nos ouvindo? Vou pedir licença para que possamos ouvir a Diretoria do DPH que agora conseguiu entrar. Lícia, gostaria que você falasse e pudesse nos ajudar e nos dizer em que pé está hoje a situação do IPHAN e Conpresp.

**A SRA. LÍCIA M. ALVES DE OLIVEIRA FERREIRA** – Bom dia. Meu nome é Lícia, eu respondo atualmente pela Diretoria do Departamento de Patrimônio Histórico.

Nós recebemos no final do ano passado um pedido de abertura de processo de tombamento da área do ginásio Ibirapuera, que está em fase final de desenvolvimento do projeto. De antemão, já é reconhecido por nós o valor cultural do conjunto arquitetônico como uma continuidade das edificações de todo o complexo e histórico do Parque Ibirapuera. Então, o nosso entendimento é realmente de uma continuidade desse espaço urbano.

Ademais, soma-se a isso todas as manifestações culturais e contribuições a partir de uma lógica da ocupação desse espaço por esportistas, por tudo o que esse complexo representa nos últimos 50 anos no esporte brasileiro. Claro, existem uma série de outros detalhes que acho que não necessariamente vêm ao caso neste momento, mas oportunamente o faremos. Essas apresentações são feitas no momento da discussão do projeto, da proposta, no conselho, no Conpresp.

Existe também um pedido de tombamento em tramitação no IPHAN, que é o órgão federal de patrimônio histórico. Não sei precisar exatamente em que pé se encontra lá, visto que é outra instituição. E no Condephaat, esse mesmo pedido acabou sendo arquivado; enfim, não houve o tombamento por parte do Conselho, embora houvesse uma manifestação favorável por parte da equipe técnica.

Então, para nós é reconhecido. E em nenhum momento o tombamento é empecilho para que se desenvolva um bom projeto, que se ocupe, que haja outras definições de uso, enfim, que se ressignifiquem essas edificações, que elas passem por transformações e atualizações, mas desde que eles sejam contemplados e que todos esses projetos entendam o valor cultural do lugar. Não dá para simplesmente tratar uma área incrível da Cidade em termos de valor cultural e urbano, que, de certo modo, está vinculado à afetividade de uma grande parcela da população paulista, de desportistas *etc.*, desenvolvendo um projeto como se ela fosse qualquer outro espaço da Cidade. Há que se considerar o valor cultural desse complexo.

Acho que é isso. Se houver outros questionamentos, estou à disposição.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – O.k.. Lícia, Existe uma ação popular que suspendeu a concessão, aguardando a finalização do processo em Conpresp, não é isso? Não há nenhuma finalização no Conpresp até agora; é isso?

**A SRA. LÍCIA M. ALVES DE OLIVEIRA FERREIRA** – Não, a gente não tem uma finalização, estamos em fase de finalização dos estudos. Aí, isso entra em uma agenda de pautas, uma agenda discutida com o Conpresp e com o Conselho. Existem muitos projetos, várias coisas tramitando. Aí, é apresentado e finalmente votado a partir de uma leitura e uma discussão com todos os outros conselheiros.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – O.k.. Lícia, muito obrigado. Agradeço sua participação. Desejo sorte a você à frente do DPH, estrutura pela qual temos o maior carinho. Até esclareço que nós, por vezes, temos chamado a esta Casa o Presidente do Conpresp. Na verdade, deveríamos chamar justamente quem está no DPH. O Presidente do Conpresp é, na verdade, um juiz; ele não pode antecipar os resultados daquilo que está sendo tratado por lá. Na verdade, devemos ouvir técnicos como você. Muito obrigado pela sua participação.

**A SRA. LÍCIA M. ALVES DE OLIVEIRA FERREIRA** – Obrigada. Estamos à disposição sempre que for necessário.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado. Vamos ouvir a Sra. Erina Neri.

**A SRA. ERINA NERI** – Agradeço a todos pela possibilidade desta participação. Falo como cidadã e esportista amadora que já fez muito uso desse complexo. Sou bastante usuária da região, obviamente nos períodos pré-pandêmicos. Sou uma esportista amadora fruto de políticas públicas existentes desde quando eu era estudante de escola estadual, na década de 80 do século passado.

Dentre as coisas que mais me chamaram a atenção no texto que foi discutido na Assembleia Legislativa sobre essa concessão, sobre essa licitação é que alegam uma obsolescência das instalações do complexo poliesportivo. E eu entendo que essa obsolescência é fruto da pauta de uma política pública voltada ao esporte, no sentido educacional até, como eu fui fruto basicamente, como também os professores e os diretores,

na época em que eu estudava. Inscreviam os estudantes sim a atividades esportivas de competição entre escolas, entre bairros e entre cidade inclusive, porque eu me lembro de que era bastante usuária do Complexo Baby Barioni, na região da Água Branca. E alguns estudantes vinham de cidades do interior, para participar dessas competições; e, dentro de uma política basicamente em estudos e projetos, não causa o impacto que um complexo voltado a outras atividades que não esportivas poderiam provocar na região.

Então, eu entendo que a discussão do PIU se baseia muito mais no uso e ocupação do solo e o impacto que isso pode exercer na região; mas acredito na possibilidade de que políticas públicas voltadas ao esporte possam utilizar as instalações, principalmente da forma como elas estão ainda hoje; e não fazer uso de destruição do patrimônio público, ponto que a arquiteta citou agora. É uma coisa do público da Cidade, do Estado e das pessoas que devem continuar a ser - usando esse espaço - e não transformar isso num negócio voltado a comércio e outras coisas.

Espero ter sido breve e explanado corretamente; e agradeço a todos.

Gostaria de participar mais vezes e, se for possível, estou com os meus dados aí. Estou à disposição. Agradeço.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado. Apenas faço um comentário. A cláusula resolutiva, ou seja, volta para o município, se deixar de haver atividade? Está escriturada. E aí a Assembleia aprova um projeto de lei em cima de uma escritura registrada de 1943. Isso é absolutamente inconstitucional. Está errado Perdoem-se os Vereadores que aprovaram, mas é um equívoco que não estamos acostumados a ver.

Nós tivemos a mesma coisa com o Hospital Sorocabana. O terreno é do Estado. Foi construído e deixou de ser hospital. A cláusula resolutiva dizia: "Deixando de ser equipamento de saúde, retorna-se o titular, devolvendo o prédio ao Estado.

Entraram na Justiça e perderam todos. O prédio é do Estado. Agora tem que se fazer uma concessão para o município, mesmo sendo o município usuário também lá. Agora é a mesma coisa. Nós estamos cometendo um erro, e nós temos um exemplo tão recente disso.



**A SRA. ERINA NERI** – Sr. Presidente, V.Exa. citou outro equipamento que eu também utilizava, porque sou moradora da região Oeste da Lapa. Então, também utilizei, na minha infância, muito as instalações do Sorocabana, e entendo também sentir esse impacto aqui.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Com a palavra José Antonio Chinelato Zagato. Está presente? (Pausa) Não está. Rodrigo Silva? (Pausa)

Vou retornar ao Sr. Fernando Henrique Gasperini e também ao Sr. Rodrigo Ribeiro. Peço que se puderem responder as nossas dúvidas e colocar suas posições, por favor, fiquem à vontade, pois estamos aqui para poder dialogar. Sr. Fernando, por favor, com a palavra.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Primeiro, respondendo à questão colocada pelo Vereador Paulo Frange em relação ao gabarito. Como são Zonas de Ocupação Especial, elas estão, assim, pacificadas pela Lei de Zoneamento, e elas contêm grandes equipamentos icônicos da Cidade. São diversos, como o Autódromo de Interlagos, o Ginásio do Ibirapuera, o Pacaembu.

Quando foi elaborado a primeira camada – vamos dizer assim – de discussão, foi a avaliação das próprias características usuais do equipamento. Então nesse caso aqui, se fosse autorizar o equipamento esportivo essa questão do gabarito leva em consideração em primeiro lugar o fato da questão do ginásio e da arena multiuso.

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – ... nessa primeira camada, por isso é que nós acabamos por definir, na proposta, essa distinção, entre usos principais e acessórios.

Então, as demandas das áreas esportivas fazem com que nós acabássemos adotando esse último do Comaer. Até para esclarecer, existe uma pequena diferença na proposta adotada entre (ininteligível) de 52 metros de gabarito do Comaer e os 48 do restante, dos acessórios. Apesar de ser uma diferença muito pequena, para os equipamentos

esportivos, essa pequena diferença pode ser fundamental para poder viabilizar a condição técnica necessária para que esse equipamento possa receber os eventos esportivos. Essa é a primeira distinção.

A segunda distinção, é como o próprio critério é utilizado para definição dos acessórios. Apesar de estar numa região mais antiga e maior, inclusive, maior dos edifícios que existem aqui, o lado dos Jardins, dos edifícios, é um pouco mais antigo do que o lado da Vila Mariana, parece que a maioria deles foi implantada antes da última da Lei de Zoneamento. Então foi feita uma análise tanto dessa questão do (ininteligível) quanto em relação às formas do entorno. Então mesmo que a fase em que se encontra o Complexo, onde tem a área ...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Antes disso, Fernando, vamos só tentar encontrar. Nós tratamos de lote e de quadra. Está dentro de uma ZM. O fato de os vizinhos serem mais altos, o fato de os vizinhos serem zona de centralidade, ter predominância ou lote e quadra não tem.

Então, a Lei de Zoneamento não permite usar gabarito nessa área que não seja aquele do zoneamento e só permite quando tem mais de 50% desse espaço com edificações acima do gabarito de 28 metros. Portanto, está no Plano Diretor, é o artigo 374, e é muito claro. Daí a nossa divergência. Até concordo que é o entorno, mas é do outro lado da rua, é na Manuel da Nóbrega.

Aliás, toda essa região é zona mista – até lá na Tutóia. É tudo zona mista. É um desenho urbano bem claro. Daí a nossa divergência com relação ao gabarito de 48. Compreendi perfeitamente que temos de utilizar um gabarito maior para poder utilizar a Arena Multiuso.

Rodrigo quer falar?

**O SR. RODRIGO BAGNATORI RIBEIRO** – Gostaria de ponderar essas colocações, as dúvidas.

O que estamos discutindo é a definição de parâmetros do PIU. A questão da

concessão é outro assunto que não compete a discussão no desenho do PIU.

Quanto à questão que V.Exa. falou sobre zona mista e ACC que estão no entorno desse local, temos de pensar que o imóvel é classificado como ZOE. Ele não é ZM, ele não é ZC. Ele é ZOE. Pela atribuição do Plano Diretor, temos de definir os parâmetros em que é analisado o entorno e não seria uma zona mista ou ZC. Então, temos de entender como funciona. Não é ZM, não é ZC. Ele é ZOE.

Temos também nesta audiência a presença da Cristiana, Procuradora do Estado, e pode entrar no assunto da titularidade do imóvel.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tudo bem. Vamos lá. Vamos ouvi-la.

Mas, Rodrigo, discordo completamente. Zona de Ocupação Especial não foi tratado gabarito para ela e ninguém revogou o artigo 374. Ele está valendo. Portanto, este assunto, Rodrigo, só tem um caminho: discutir no Judiciário e daqui a 10 anos tratarmos do assunto. A outra está do outro lado do quarteirão. É mandar ao Prefeito Ricardo Nunes, para ele encaminhar para a Câmara. Aprovamos e tiramos todo esse problema.

Esse projeto tem, sim, muito a ver com os problemas dominiais. Portanto, a presença da Procuradoria é fundamental porque no nosso entendimento, inclusive da nossa Procuradoria, não é o mesmo, por isso precisamos ouvir. A Procuradora é bem-vinda e se puder nos ajudar.

Cristiana, está nos ouvindo?

**A SRA. CRISTIANA CORRÊA CONDI FALDINI** – Estou sim. Bom dia, ilustres Parlamentares e demais que nos acompanham.

Meu papel aqui é esclarecer a questão dominial, se entendi bem. Existem questões que são afetas à Câmara. Então, vou me ater a falar somente sobre isso.

A questão dominial é peculiar no que se refere ao perímetro do Ginásio do Ibirapuera, do Complexo Constâncio Vaz Guimarães, por quê? Porque lá era uma área estadual, o Estado adquiriu, não sei se os senhores têm conhecimento. Há uma área maior chamada Invernada dos Bombeiros, que deu origem, inclusive, ao Parque do Ibirapuera, dou

uma parcela para o Município em 1940, nos anos 40, e reservou para si o uso de uma área, na época, de 105 mil metros. Já não é mais isso, porque tivemos intervenções viárias, mas reservou para si esse uso destinado à finalidade de edificar um equipamento esportivo e isso foi feito.

Então, não é uma outorga de uso ordinariamente tratada como se faz entre entes, como o Estado tem inúmeros casos com o Município, e o Município inúmeros casos com o Estado. Não passamos pelo juízo de crivo discricionário do Município para outorgar esse uso, na verdade o Estado tem esse direito de exploração advindo do próprio decreto lei que autorizou a doação e isso está refletido na escritura de doação.

Então, o que o Estado precisa fazer é respeitar as características e os limites dessa exploração. O fato de se tratar de uma exploração indireta não afasta o direito do Estado de explorar, então, a concessão nada mais é do que uma exploração do mesmo espaço com o direito de uso que o Estado já tem. E é um direito de uso perene porque não há prazo, enquanto o Estado estiver explorando isso e assim pretender fazer pode fazer, o Município não pode pedir isso de volta. Enquanto o Estado estiver mantendo esse direito, e é o que vem sendo feito em menor escala, muito mais tímida, mais singela, por conta das condições do equipamento, no Ginásio do Ibirapuera, não há por que se pleitear uma nova autorização. Não há que se falar em autorização, não dá nem para falar em nova autorização, porque não há uma primeira autorização.

Então, acho que é preciso fazer essa distinção para entender que o Estado não está alterando os limites daquilo que tem como direito de exploração. Só pretende manter e isso é uma coisa que a Procuradoria vem falando desde 2017, quando começaram esses estudos, que os limites da exploração do Estado devem observar os termos do que está contido no decreto lei e, portanto, foi refletido na escritura. O decreto lei já surtiu seus efeitos, enfim, mesmo que seja revogado, não esteja mais em vigor, não importa, porque foi ali refletido na escritura.

Então, basicamente a diferença entre uma outorga de uma área ordinariamente de

um bem público para um outro ente entraria nessa distinção. O Estado já tem esse direito de exploração, e fazer isso por meio de uma concessão não inviabiliza, ou tão pouco desvia a finalidade, ou exacerba os limites do que o Estado tem como possibilidade de exploração. O que vamos observar juridicamente, e aí no decorrer da modelagem e quando efetivamente tiver o Edital, é que isso seja respeitado. Quer dizer, é tudo o que já vem sendo feito em muito menor escala no Ginásio e precisa resgatar o protagonismo esportivo, uma coisa que o equipamento perdeu há muito tempo.

Fiz um resumo rápido, mas estou à disposição para dúvidas, se quiserem fazer alguma pergunta.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Cristiana, sua fala está muito clara. O que nos assustou, entenda, sou médico, não sou especialista nesse assunto, mas fui ler e tem proposta de permutas entrando até o terreno do Pérola Byington para negociar. E temos o Estádio do Pacaembu, Complexo Ibirapuera, o terreno na Rio Branco, onde está o Hospital Pérola Byington hoje.

Então o que entendo é o seguinte, a tua visão está muito clara e objetiva, mas as interpretações dos Procuradores do Governo Municipal não batem, assim como desta Câmara. Imaginem, então, se isso for parar no Judiciário, como fica para os Juízes discutirem um assunto desses.

**A SRA. CRISTIANA CORRÊA CONDI FALDINI** – Já foi levado ao Judiciário: uma Ação Direta de Constitucionalidade contra a Lei Estadual que foi julgada extinta recentemente. A gente respondeu para expor as informações, e ela prosperou.

E eu não sei se posso fazer alguns esclarecimentos quanto a esses documentos, porque a gente também tem entendimentos para a Procuradoria do Município, porque eu acho que, na verdade, as informações saíram de muitos lados, de forma muito pulverizada, e se trata de uma questão muito complexa. Do mesmo jeito que o senhor falou da sua formação pelo Senai, é extremamente complicado eu ler um documento médico. Então, cada um na sua área, porque aquilo que é muito fácil para mim, muitas vezes, fica difícil de ser entendido,

principalmente pela população.

Esse documento que faz menção a permutas e possibilidades está dentro de uma proposta que, na época, foi feita para regularizar uma série de usos cruzados entre o Estado, o Município e a União. Na verdade, todos os entes públicos trabalham muito em colaboração e a troca de uso de bens é muito corriqueira. E não sei se os senhores têm conhecimento, mas acontece que a maior parte do terreno, por exemplo, onde está edificado o Pacaembu é de titularidade estadual.

Então, como a situação no terreno do Ginásio do Ibirapuera é inversa, a gente pensou: “Bom, se fizer uma permuta, a gente regulariza e cada um fica com o seu terreno, resolve e acaba com essas discussões”. Mas o problema de fazer essa permuta é que existe uma complexidade documental muito grande.

A ideia da permuta era ver uma cesta de imóveis, de bens, que o Município usa, cuja titularidade é do Estado; o Estado levantaria bens de titularidade do Município que ele usa, e a gente faria uma permuta para consolidar usos que são sempre de interesse público. Mas essa ideia já foi superada, porque não prosperou devido a uma série de questões documentais; sendo assim, eu não acho que ela interfira na interpretação do que é o direito de exploração do Estado; ela corre em paralelo à regularização dominial, tem uma camada diferente do que é o direito de uso.

Se a gente regularizar, o direito de propriedade dá várias possibilidades com a propriedade, como: usar, explorar, perseguir, tem uma série de uso. E, no caso do Ginásio do Ibirapuera, o direito de propriedade do Município está limitado ao uso, ou seja, ele continua proprietário, mas não tem direito de uso. Estou fazendo um paralelo muito raso, é a mesma coisa de um proprietário que aluga o seu terreno, que continua o dono, porém ele não pode usar o seu imóvel; é nesse sentido.

Portanto, não é um problema do ponto de vista de explorar o terreno, salvo se o Estado pretendesse fazer algo que esteja fora do seu quadrante. Nesse caso, a gente precisaria buscar um do Município.

Para finalizar, o entendimento da Procuradoria da Câmara parte de uma premissa de que, na verdade, se pretende alterar o uso e a finalidade do espaço. Mas não é o que se pretende fazer. Então nós vimos mantendo o entendimento com a Procuradoria justamente para levar esses esclarecimentos e a segurança que seja necessária para ver se conseguimos arrefecer um pouco esse desencontro de informações que está um pouco generalizado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Ok, Cristiana. Muito obrigado. Ficou muito claro.

Alguém mais tem alguma fala a fazer? Rodrigo?

**O SR. RODRIGO BAGNATORI RIBEIRO** – Sr. Presidente, há uma representante do estado. Agora ela está tentando se recolocar na sala. Eu vou pedir um minutinho, quando ela me der o ok, para nós entrarmos. É a Dra. Heloisa Proença. Ela tem um pouco a contribuir no que tange à concessão e ao projeto. Mas, enquanto ela não volta, eu quero reiterar a questão que o senhor colocou sobre a definição da ZOE.

O art. 15 da Lei de Uso e Ocupação de Solo é bem claro: as zonas de ocupação especial são porções do território que por suas características específicas necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo. Esses parâmetros é o que estamos discutindo. Não é porque no entorno tem a zona mista, ou tem a ZC. E quando o senhor se referiu ao art. 374 no PDF, excetuam-se as ZOEs na colocação que o senhor fez. É justamente a ZOE que está sendo excetuada.

A Dra. Heloísa já voltou. Se puder passar a palavra a ela.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Podemos passar, Rodrigo. Mas me convencer de que essa região, essa área, esse lote, essa quadra não é 28 metros vai demorar muito. Nós participamos muito desse trabalho. Eu entendo perfeitamente. Temos isso de cabeça porque na Lei de Zoneamento discutimos exaustivamente. Não tem zona de centralidade aí, não podemos criar os 48 metros do nada. Se estivesse pintadinho de marrom, eu não estaria nem discutindo o assunto. E em algum momento se tivesse sido tratado como ZOE, e aí trocou; mas nem isso. Ou seja, não houve nem tentativa. Então na nossa visão é

manter aquilo que está na macroárea – pelo menos, o mínimo, pelo menos ter algum gancho para poder encarar.

Vamos ouvir a nossa querida Heloísa Proença, que tem tanto conhecimento para nos trazer.

Heloísa, seja bem-vinda.

**A SRA. HELOÍSA PROENÇA** – Que prazer imenso, Vereador.

Aliás, cumprimento todos os colegas, que não vejo há algum tempo. Tantas discussões já fizemos, não é, Vereador, com relação à política urbana do município?

Eu pedi a palavra porque embora eu entenda que essa audiência não trata da concessão, trata apenas de parâmetros urbanísticos que estão sendo definidos através do PIU, eu achei importante fazer pelo menos dois ou três esclarecimentos, porque percebo que a discussão está patinando em cima de algumas questões que podem afetar as definições do PIU.

Então a primeira delas é: não há projeto definitivo pelo Governo do Estado para essa ZOE. E é ZOE – não é ZM e nem é ZC –, que exige parâmetros específicos. Não fosse isso, não estaríamos aqui discutindo um PIU. Isso porque o plano diretor exige que, para as ZOEs, sejam definidos PIUs, que trarão parâmetros específicos para aquele território, que tem características tão particulares que merecem um PIU. É prerrogativa do PIU.

Estou entrando em matéria que é da própria Prefeitura de São Paulo, mas acho que esse ponto tem que ficar definitivamente esclarecido: é prerrogativa do PIU propor parâmetros. Está sendo proposto como parâmetro a semelhança da ZC. Não estamos dizendo que é ZC porque não o é. É ZOE. Esse é o primeiro ponto.

Segundo ponto: não há projeto definido pelo Governo do Estado para a área. É falacioso e de má fé dizer que o Estado esteja querendo colocar esse ou aquele uso lá, que pretende colocar shopping. O que o Estado apresentou ao Município, apenas e tão-somente para facilitar a discussão dos parâmetros do PIU, foi um cenário referencial que foi utilizado na modelagem econômico-financeira do projeto de concessão.



Para que serve esse projeto referencial? Não é para definir projeto urbanístico. É apenas para verificar, do ponto de vista da modelagem da concessão, se o projeto para de pé, se é possível, viável, se com alguns usos e atividades que estariam imaginadas num primeiro momento a conta da concessão fecha. Portanto, não há projeto. Esse projeto para esse complexo desportivo só será definido após licitação, seguidos todos os trâmites legais e definido pelo concessionário vencedor, que terá, obrigatoriamente, que atender a todos os parâmetros do PIU. É condição. Ou ele não conseguirá licenciar seu empreendimento junto ao Município de São Paulo que tem a competência legal para tanto.

Então, esclarecendo e desmistificando essa discussão: não há projeto para o complexo desportivo do ponto de vista do Estado. Há diretrizes que foram discutidas com o Município de São Paulo, especialmente, as Secretarias envolvidas, processo esse que envolveu muitas Secretarias, além da própria SMUL e da SP Urbanismo, também a Secretaria de Transporte, Secretaria de Cultura, Secretarias várias e Subprefeituras de Pinheiros, de Moema, enfim. Então, o Governo do Estado não tem projeto definido. Esse projeto só aparecerá após a licitação e será – o nosso edital prevê – numa primeira mão, conferido por Urbanismo, para verificar a sua aderência aos parâmetros definidos no PIU. É obrigatório que esses parâmetros do PIU sejam atendidos ou não licencia o projeto;

Terceiro: a preocupação com a política esportiva do Governo do Estado. Recentemente, há menos de um mês. Essa preocupação o Governo do Estado tem, e sabemos que aqueles equipamentos embora tenham representado num certo momento para uma geração de atletas que lá treinavam e até munícipes tiveram um papel bastante importante há 40 ou 50 anos. De novo, desmistificando a conversa, todos sabemos que aqueles equipamentos não oferecem mais nenhuma condição de treinamento para a formação de atletas, particularmente, os atletas de excelência, os atletas olímpicos, como nós gostaríamos. De tal forma que o Governo do Estado firmou há coisa de vinte dias – depois, se for necessário, eu, de novo, entendo que isso seja matéria da concessão, mas posso encaminhar à Câmara Municipal, se for o caso - firmou parceria com a Prefeitura de São

Bernardo de um novo centro de excelência de padrão olímpico, onde os atletas que ainda residiam – perto aproximadamente de cem atletas – e treinavam no Ibirapuera poderiam desenvolver suas atividades, seus treinamentos em condições de excelência muito maior com o padrão olímpico.

Teremos piscinas, alojamentos, atletismo, judô. Isso tudo foi há 20 dias. Então, foi encaminhado e resolvido com o padrão olímpico como a comunidade de atletas merece, num padrão adequado, em condições de alojamento, alimentação, fornecimento de condições todas e de treinamento, profissionais gabaritados nas condições que a comunidade de atletas merece.

Então, acho que são os três pontos referentes à concessão e peço muitas desculpas ao Rodrigo, porque eu tinha combinado com ele e o Cesar que não iria entrar nos aspectos da concessão, mas achei pertinentes para esclarecimento.

Reforçando a fala da Cristiana Faldini, Cristiana, muito obrigada, acho que você esclareceu muito bem um dos pontos cruciais: essa questão da titularidade. Mas vale reforçar que o Judiciário já examinou a questão e já arquivou a ação proposta pelo PSOL, que propõe a inconstitucionalidade da lei estadual, entendendo não cabível essa necessidade de autorização legislativa municipal.

Muito obrigada, Frange, agradeço e devolvo a palavra ao Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Heloísa, é sempre um prazer ouvi-la. Há mais algum orador? Quer terminar a manifestação, Fernando?

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. FERNANDO HENRIQUE GASPERINI** – Sim, agradeço o espaço. Só para tentar esclarecer um pouco mais essa questão do artigo 374, que está no capítulo das Disposições Transitórias do Plano Diretor como uma situação de transição entre o zoneamento (ininteligível) com locais em que havia a verticalização. Depois, esse dispositivo permaneceu na área de zoneamento das zonas mistas, mas novamente nós estamos falando de uma ZOE. Então, ele reconhece os locais onde já houve verticalização, em que é possível que os novos

empreendimentos situados em zonas mistas possam ter a mesma volumetria que os seus vizinhos. Em mais de 50% das quadras os lotes já tiveram o zoneamento das zonas mistas.

Então, só para esclarecer que isso é uma referência que estava colocada como uma disposição transitória. E quando a Lei de Zoneamento definiu os seus parâmetros, acolheu para as zonas mistas. Em uma situação como a Zona de Ocupação Especial ela não se aplica a esse lote.

Gostaria também, se possível, de esclarecer alguns pontos. Em relação à questão dominial – e nós tivemos conhecimento dessa questão que já foi esclarecida pela procuradora e pelo Luis também – nós precisamos responder essa questão através da garantia das obrigações definidas na estrutura pública de cessão de uso da área, que são a permanência dos usos descontínuos tão características da ZOE e da questão da constituição da paisagem do Parque do Ibirapuera que tem a ver também na proposta, tanto da volumetria, quanto dos espaços livres das áreas de fruição pública que custam a integrar o complexo com o entorno, melhorando a situação atual em relação às vias do entorno também.

O Subprefeito Luis Felipe mencionou a questão do transporte público, que foi também objeto de discussão no grupo técnico. A SP Trans trouxe o levantamento, a modalidade de acesso por transporte público, atual, é através de corredores, de linhas de ônibus, que o principal modo acessível, apesar de o metrô estar numa distância razoável. Existe previsão de implantação do metrô a longo prazo. Então, as discussões do GT levaram a definição, a previsão de uma área destinada a abrigar o serviço de transporte privado dentro do Complexo para fazer esse apoio em ocasião de eventos para melhorar a conexão com a rede metroviária.

Complementando também a fala da Lícia, o GT reconhece a importância do Complexo, a história do Complexo, mas entendemos que a competência para definir em que medida a apresentação deve ser técnica, deve ser definida é dos órgãos de preservação. Então, o que buscamos fazer no grupo é ver se os parâmetros são compatíveis com as condições do entorno, com as próprias condições do equipamento, e que a definição desses

parâmetros pode ser compatibilizada com esse tipo de deliberação pela CTLU.

Durante os trabalhos do grupo técnico, nós tomamos conhecimento do processo que havia sido aberto no Condephaat, estávamos acompanhando e (ininteligível) ter continuidade. Então, até o momento da consulta pública (ininteligível) entender que existe essa situação a ser discutida junto aos órgãos de preservação, e prever dispositivos para poder ter um procedimento estabelecido que possa resolver essa questão do PIU e a legislação de preservação.

Outro esclarecimento também que eu gostaria de colocar é em relação à fala do Vereador Eduardo Suplicy em relação ao processo participativo. Foi mencionada na primeira consulta pública sobre os elementos prévios, que são o diagnóstico e o programa de interesse público, mas, posteriormente, foi realizada uma segunda consulta pública, nos meses de maio e junho de 2021, de todo processo participativo envolvendo essa fase atual. Foram realizadas reuniões com órgãos colegiados, tanto em âmbito local quanto em âmbito municipal, e audiência pública realizada em 29 de junho. Esse processo transcorre e ele busca dar voz à sociedade para poder opinar e o projeto, e a partir disso, pode ainda ser aperfeiçoado.

Quanto à fala do Vereador Aurélio Nomura, quanto à questão do patrimônio, está esclarecido. E é isso, é reforçar a fala da Heloísa, que a visão do Complexo Constâncio Vaz Guimarães de ser gerador de impacto de vizinhança exige que tenha licenciamento específico, mas o PIU, no trabalho do grupo intersecretarial, busca propor diretrizes e parâmetros e, de antemão, já busca dar uma resposta aos desafios provados pelo diagnóstico em relação (ininteligível) ambiental e urbanístico, aos parâmetros que estão sendo propostos, ainda que não se configurem como licenciamento. E não estamos falando de empreendimento, estamos falando de uma proposição, de uma regulação urbanística...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) –** Ok. Não há mais oradores inscritos.

**O SR. AURÉLIO NOMURA –** Presidente, pela ordem.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange) –** Sim. Pela ordem, Vereador. Tem V.Exa. a

palavra.

**O SR. AURÉLIO NOMURA** – Só para dizer que, na realidade, a Heloísa Proença já tinha mencionado que não tem um *shopping*, mas, nos documentos de concessão, ela fala em *shopping*. Esse tema é transcrito em vários documentos.

Tem uma coisa interessante, por isso é bom tirar essa dúvida. Há uma manifestação do Ministério Público, vou ler só um trecho que é importante:

“A despeito da decisão do Condephaat de rejeitar a abertura do processo do tombamento do complexo, está analisando outras restrições legais que inviabilizariam a construção de um empreendimento multiuso, *shoppings centers*, três torres de *apart* hotel, escritórios e outros usos que a concessionária considerar rentáveis no local.” Afirmou, em nota, o Ministério Público.

Quando falamos em *shopping*, não somos nós que falamos. A própria nota do Ministério Público e nos próprios documentos do Governo do Estado, quando fala em concessão, fala tipo *shopping center*.

Então quero deixar consignada essa questão.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Obrigado, Vereador Nomura.

Mais alguém inscrito?

Não havendo mais oradores inscritos, quero agradecer a todos que participaram conosco. Agradeço ao pessoal da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Estado que esteve conosco hoje, os convidados, o arquiteto Fernando Henrique que nos apresentou o projeto. Agradeço a todos pela oportunidade que nos dão de discutir o tema.

Os próximos passos doravante serão importantes. Como eu tenho mais idade do que todos que falaram, não vale tecnicamente, mas vale como conselho.

O meu conselho é mandar para a Câmara para poder tratar esse assunto depois com absoluta segurança. Seguramente o investimento que será feito aí, não deverá ser pequeno. Não justifica perder tempo nem dinheiro.

Também não precisa ter medo de que a Câmara possa violar qualquer um dos princípios que estão norteando a legislação urbanística da Cidade. O que vier, com certeza, será tratado com todo carinho, todo respeito, porque foi feito por técnicos e terão, com certeza, defesa aqui na Casa.

Uma votação em primeiro turno, duas audiências públicas e uma votação em segundo turno. Eu acho que vale o princípio da precaução. Em todo caso, nós vamos continuar acompanhando.

Mais uma vez, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente precisava participar do tema, porque envolve território do Município. A Comissão precisa participar desse tipo de assunto porque tem impacto, é importante, não podemos nos ausentar.

Agradeço de coração a todos os que participaram, aos colegas Vereadores, as contribuições.

---

Muito obrigado. Tenham todos uma boa tarde.

Está encerrada a presente audiência pública.