



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO
AMBIENTE

PRESIDENTE: AURÉLIO NOMURA

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
DATA: 24 DE JUNHO DE 2022

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Bom dia a todos.

Peço desculpas pelo atraso, mas eu teria uma inauguração a tarde e a pessoa que iria participar do evento pegou Covid. É bom a gente tomar um certo cuidado. E aí tivemos de cancelar e tem todo um procedimento. O Secretário ia comparecer, mas, infelizmente, tivemos esse contratempo. Então, peço desculpas pelo atraso.

Eu, na Presidência e na qualidade de membro da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, representando o nosso Presidente Paulo Frange que me concedeu a honra de presidir esta audiência pública, declaro aberto os trabalhos da 16ª audiência pública do ano de 2022.

A íntegra da transcrição desta audiência pública estará disponível ao público em geral no portal da Câmara Municipal de São Paulo: www.saopaulo.sp.leg.br, no link audiências públicas/registro escrito.

Esta audiência vem sendo publicada no *Diário Oficial de São Paulo* diariamente desde 15/06/2022.

Informo que as inscrições para pronunciamento devem ser feitas junto à Secretaria da Comissão.

Foram convidados e peço para fazerem parte da Mesa: a Sra. Iris Priscilla Ribeiro de Abreu, representando a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento; e os Srs. Orlando Paixão, representando a Secretaria Municipal de Cultura e o Conpresp, diretor do Departamento do Patrimônio Histórico; Carlos Eduardo Franceschini Vecchio, Presidente da Fundação Nossa Senhora Auxiliadora do Ipiranga, Funsai; Andre Davidovici, representando a Alfa Realty e o Sr. Oliver Gorham. Também gostaria de chamar a arquiteta Marina de Melo também da Alfa Realty.

Para que todos relembrem, esta audiência pública está sendo realizada para discutir a construção de empreendimento de alto padrão ao redor do antigo convento Filhas de Maria Auxiliadora, Irmãs Salesianas, conforme o Requerimento 24/2022, de minha autoria, e aprovado no dia 1/6/2022 na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Vamos tratar do futuro do edifício histórico no antigo noviciado da Nossa Senhora

das Graças, Irmãs Salesianas, e do seu entorno na Rua Clóvis Bueno de Azevedo. Trata-se de um patrimônio histórico tombado e também já foi o campus da Universidade São Marcos e está desocupado desde 2010.

O prédio histórico foi construído na década de 1920 no estilo neoclássico e vem se deteriorando aos olhos de todos nós pela ação do tempo e pelo descuido.

A edificação, assim como seu entorno, foi adquirida das Irmãs Salesianas pela Incorporadora Alfa que planeja lançar um empreendimento que combina moradias com centro de serviços. Conforme o projeto imobiliário preliminar, o antigo convento será restaurado e convertido em centro de lazer, compras e hospedaria, e sua área circundante receberá prédios de apartamentos de quatro andares.

As principais partes envolvidas estão hoje presentes para nos dar melhores esclarecimentos para a população.

Quero mencionar o trabalho do jornalista Guilherme Azevedo que também fez o levantamento com relação a essas questões. Vamos iniciar a presente audiência pública. Convido preliminarmente para fazer uso da palavra a Sra. Iris Priscilla Ribeiro de Abreu, representando o nosso Secretário de Urbanismo e Licenciamento, por gentileza.

A SRA. IRIS PRISCILLA RIBEIRO DE ABREU – Bom dia a todos.

Estou representando a SMUL, Secretaria Municipal de Licenciamento, o Sr. Secretário e, da nossa parte, em relação ao tema desta audiência, o que a gente aborda na Prefeitura sempre é o uso que vai ser inserido no local, se está de acordo com o zoneamento, se é permitido pela legislação, se atende a todos os parâmetros para instalação desses usos e o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e tudo que ele traz para a sociedade no entorno.

Agradeço pelo convite e gostaria inclusive de conhecer o projeto porque não temos ainda o conhecimento do que será e da forma que será instalado no local.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Então, acho que é melhor invertermos o processo. Pediria aos representantes da Alfa se pudessem fazer uma apresentação. Parece

vocês têm uma apresentação. A partir daí, acho que a gente já tem uma noção.

Representantes da Alfa, por favor.

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – Bom dia a todos. Obrigado pela presença.

Esta é uma oportunidade muito interessante para nós, da Alfa, para poder compartilhar com vocês a nossa linha de pensamento. De onde a gente partiu, onde a gente está e onde a gente pretende ir com relação a este empreendimento.

Eu sou o diretor da Alfa Realty Andre Davidovici. Apresento o arquiteto Oliver Gorham, nosso diretor de produto. Temos também a equipe da arquiteta Ana Marta Ditolvo, representando a nossa parte de restauro, nosso estudo de restauro.

Só para contextualizar um pouquinho de onde partimos e onde estamos. Nossa história com esse imóvel começou em 2015 quando as Irmãs demonstraram interesse de venda desse imóvel. Vale lembrar que apesar do local interno ter duas áreas conjugadas, o nosso imóvel trata apenas da metade dessa área total. Para quem já teve a oportunidade de entrar no terreno, a área toda do terreno engloba o quarteirão.

Então, a gente está falando da propriedade do imóvel até a metade, quase a metade, dessa área total. Em 2015, tivemos oportunidade de conhecer as Irmãs através do Dr. Mário Sobreiro e a nossa ideia naquela época era primeiramente restaurar o edifício. Temos uma vontade muito grande de restauração, de compartilhar esse nosso conhecimento técnico e arquitetônico para restaurar e voltar um móvel restaurado tem um impacto muito grande, muito positivo urbanisticamente não só a questão predial, mas para comunidade.

Então, nossa ideia inicialmente era fazer, além da restauração, um empreendimento com uma vocação para saúde. Isso começou em 2015. Saúde a gente diz centro médico, algo nesse sentido. Seria um empreendimento voltado mais para recuperação e atividades mais leves de saúde. Isso foi de 2015 até 2019 quando a gente não conseguiu viabilizar financeiramente o empreendimento, economicamente empreendimento.

Então, nós voltamos à prancheta e conversamos com os outros proprietários do dessa área, da parte de baixo, para pensar no empreendimento com uma vocação mais

residencial e de multiuso. Realmente, fizemos um estudo muito interessante não só de restauro, mas como de edificação nova seguindo todos os parâmetros de Prefeitura, zoneamento, Conpresp e desenvolvemos uma pesquisa de mercado e todo um desenvolvimento de produto. Aí veio a pandemia. Quando vem a pandemia, todo nosso sonho de serviços e comércios residencial, infelizmente, vai por água abaixo, porque acaba se tornando insustentável a operação de um produto *mixed use* onde a ideia do pulmão e o coração do empreendimento são lojas e serviços.

Mesmo assim, a gente continuou, insistiu e aí veio o segundo banho de água fria que é o aumento dos insumos da construção civil. Realmente, foi algo que ainda a gente está sofrendo. Veio um aumento de custo muito, muito, muito relevante para a gente e aí nós não só arquivamos o projeto, mas como desfizemos essa sociedade e parceria com o terreno adjacente ao nosso imóvel, infelizmente, para nós.

Então, hoje, para esclarecer onde é que a gente está, a gente volta à prancheta para pensar em um empreendimento baseado na nossa área onde tem um prédio de restauro. Hoje, estamos estudando três caminhos: voltando a história do Centro Médico, outro caminho é uma vocação mais educacional e o outro caminho um perfil mais residencial, só que em um modelo um pouco mais simples do que o primeiro projeto.

Essa história parece até uma jornada longa e foi. Despendeu muita energia nossa e muitas pesquisas, muitos profissionais. Hoje, a gente está nesse passo com uma pretensão futura, como eu falei, ainda a gente está no momento de estudo de vocação para depois, então, pensar num estudo um pouco mais material e projeto.

Essa foi a introdução que gostaria de compartilhar com vocês e gostaria de passar a palavra agora para o Oliver para complementar algumas informações que eu tenha perdido.

Só um detalhe, eu não mencionei, o Eudoxios que sempre foi um grande líder desse projeto, infelizmente, testou positivo para Covid. Então, só para deixar aqui. Oliver, por favor. Obrigado a todos.

O SR. OLIVER GORHAM – Bom dia.

Obrigado pela oportunidade de estar aqui dividindo todo o trabalho que a gente conseguiu evoluir, principalmente enfatizando a questão do restauro do edifício. Conhecer todos os detalhes desse imóvel é relevante para a gente, como o Andre bem falou, achar a vocação para ele e para o bairro.

Nesse tempo de 2015 até hoje, a gente fez um trabalho relevante com a equipe da Ambiência Arquitetura, que é especializada em restauro, onde fizemos todo o mapeamento do estado que o imóvel está e quais são as necessidades de restauro que ele precisa. Então, esse é um processo longo que você faz toda a análise técnica por inspeção de fachada, inspeção dos caixilhos, inspeção da cobertura, inspeção do madeiramento. Boa parte do prédio é do início de 1920, mais ou menos, então, é todo em madeira. Então, esse foi um estágio relevante desse período de montar esse material. Para que você monta esse material? Para a gente exatamente ir aos órgãos governamentais. Neste caso, a gente está falando de Condephaat, Conpresp e depois que a vocação estiver finalizada vamos até a Prefeitura solicitar a aprovação. Então, nesse estágio inicial a gente monta todo esse mapa para solicitar aos órgãos de preservação as obras necessárias que ele necessita.

Então, atualmente, a equipe da Ana Marta está finalizando esse trabalho. A análise já foi feita. Agora, ela está identificando o que a gente precisa fazer para solicitar ao órgão para nos dar autorização e a gente poder iniciar o restauro.

Essa é a primeira atividade que a gente pretende fazer no imóvel, trazê-lo de volta ao bairro. Então, para quem teve oportunidade de ver, já foi feita uma limpeza na frente do imóvel. Estamos cuidando minimamente daquilo que é possível ser feito respeitando as exigências. A partir da autorização do órgão, iniciaremos o restauro. Obras emergenciais inicialmente e em uma sequência você faz o restauro do imóvel.

Quanto aos aspectos técnicos, nós temos uma representante da equipe da Ambiência. Se a gente precisar entrar no detalhe e demonstrar tudo o que foi feito, os arquivos, os mapeamentos, temos tudo à disposição também.

Por enquanto é isso.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Aproveitando, então, vamos ouvir a Marina.

A SRA. MARINA MELO – Bom dia a todos.

Meu nome é Marina. Sou arquiteta e trabalho no escritório Ambiência Arquitetura e Restauro, somos um escritório especializado em patrimônio histórico, em edifícios tombados e a gente vem prestando esse serviço, em conjunto com a Incorporadora Alfa Realty, para desenvolver esse projeto.

Acho importante a gente deixar bem claro, para que todo mundo entenda como acontecem esses processos, quando existe um projeto de intervenção, como está sendo pretendido aqui, que o projeto de restauro contempla primeiro uma etapa de reconhecimento, como o Sr. Oliver acabou de descrever, então que a gente faz todo um trabalho de entender o edifício em todos os seus significados, todas as suas competências; temos a pesquisa histórica, que já foi desenvolvida, na qual a gente entende desde a história do bairro, qual relação desse edifício com o bairro, como ele foi concebido, como ele foi construído, como ele foi usado ao longo do tempo, os significados sociais, econômicos, que foram sendo construídos em torno dele ao longo do tempo. São questões bastante importantes para a gente.

Também temos o próprio levantamento arquitetônico, pelo qual a gente entende a materialidade desse edifício, como ele foi feito, as alterações que foram feitas ao longo do tempo, a gente faz prospecções, que são investigações físicas, mecânicas, para entender camadas pictóricas, alterações de fachadas, alterações de vãos, a gente entende a história do edifício, como ele transporta para a gente, como ele comunica a história do edifício e da ocupação dele ao longo do tempo.

Todo esse processo de reconhecimento já está sendo praticamente finalizado, ele é bastante extenso, como o Sr. Oliver descreveu o mapeamento das patologias, no qual a gente entende o estado de conservação do edifício, quais são as patologias, quais são os problemas de sobrevivência praticamente do edifício, os riscos, as questões mais emergenciais e as mais pontuais, que precisam ser sanadas pela saúde do edifício.

Depois de todo esse processo de reconhecimento e de diagnóstico do estado de conservação, a gente produz um memorial de procedimentos e, tendo todas essas informações, a gente define os procedimentos que serão realizados no momento do restauro. Então, todo esse processo de estudo, de compreensão profunda do edifício em vários âmbitos, não só material, porque a gente precisa entender que um patrimônio precisa ser compreendido muito além da materialidade arquitetônica, já está produzido, já está consolidado e vai pautar todas as decisões de projetos.

Essas definições, esses procedimentos, variam um pouco em relação ao que vai ser definido enquanto intervenção. É importante que todos saibam disso. que o objeto de estudo nosso, que é o edifício tombado, tem uma série de normas vindas tanto da Resolução de Tombamento, como quais são os elementos específicos que precisam ser mantidos, preservados e restaurados; como as diretrizes que o tombamento orienta em relação a novas construções, novos volumes, etc.

Tudo isso varia muito pouco em relação ao que está sendo aqui ainda concebido, no que diz respeito à nova intervenção, ao novo uso que esse edifício vai assumir. Isso é importante, porque assegura que os valores patrimoniais do edifício vão ser contemplados por esse projeto, independentemente da intervenção escolhida.

Também quero destacar que esse processo já vem sendo discutido em conjunto com os técnicos do DPH, e a gente vem mantendo esse diálogo aberto, discutindo tudo o que a gente vem encontrando, tudo o que a gente vem pensando. Então, eu acho importante esse diálogo tanto da nossa parte, quanto da parte do órgão, que tem um volume muito grande de trabalho, então esse diálogo já facilita para que o processo corra de forma mais fluida e mais interessante para nós, que temos essa emergência de recuperar o patrimônio.

Os nossos próximos passos, como o Sr. Oliver falou, a gente tem um protocolo de pedidos emergenciais de obra, no qual a gente identifica quais são as questões mais pontuais e mais urgentes a serem tratadas pela saúde do edifício, para que não se agrave ainda mais a situação de degradação em que ele se encontra.

E, a partir do projeto de arquitetura a ser elaborado a partir de agora, a gente faz essa articulação, essa compatibilização do projeto de restauro com o projeto de intervenção, para que tudo isso se torne um projeto único.

Apesar de distintos, o projeto de restauro e de arquitetura precisam conversar, todo o lote é importante e diz respeito ao elemento tombado, por isso a gente precisa ter uma discussão bem afinada, sempre pautando os preceitos do restauro, das normas do restauro e das cartas internacionalmente aceitas enquanto teoria do restauro e do patrimônio. Então, esse diálogo vem sendo próximo entre o projeto de intervenção do novo bloco e o edifício tombado, que terá esses elementos sempre salvaguardados pelo projeto de restauro.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Obrigado. Tem a palavra o Sr. Orlando Correa da Paixão, Diretor do Departamento do Patrimônio Histórico.

O SR. ORLANDO CORREA DA PAIXÃO – Bom dia a todos. Inicialmente, quero agradecer pelo convite do Vereador Aurélio Nomura. Infelizmente a Secretária Municipal de Cultura Aline Torres não pôde comparecer, e o Presidente do Conpresp, Dr. Ricardo Ferrari, também já tinha um compromisso anteriormente estabelecido e não pôde vir, então me incumbe trazer algumas reflexões e esclarecimentos sobre o tema em questão. Eu sou Diretor do Departamento do Patrimônio Histórico e Vice-Presidente do Conpresp.

Sobre o bem discutido, ele incide no Conpresp duas resoluções: uma resolução de tombamento, que é a nº 06/2007; e posteriormente foi editada uma resolução também aprovada no Conpresp, a nº 11/2007. A Resolução nº 06 trata especificamente de tombar o conjunto dos 12 imóveis remanescentes dos antigos institutos assistenciais e de ensino situados no bairro e Prefeitura Regional do Ipiranga e indicados no mapa de localização que integra essa resolução. Aí traz toda a delimitação no item 3, em especial, o antigo Noviciado Nossa Senhora das Graças.

A Resolução nº 11, também de 2007, fez a delimitação de uma área envoltória para a proteção do bem, a fim de que o bem pudesse ser guarnecido de possíveis edificações que pudessem surgir no seu entorno. No seu artigo 1º, ela propõe regulamentar a área envoltória de

proteção do conjunto de bens tombados constituído pelo Parque da Independência e pelas antigas residências da família Jafet e instituições assistenciais, de ensino, situadas no bairro do Ipiranga, Subprefeitura do Ipiranga.

Essa resolução tem toda a descrição de vários elementos que compõem todos esses conjuntos que citei, evidentemente que é uma resolução longa, cuja descrição não se pode descrever aqui, mas está disponível no site do Conpresp, do DPH para quem quiser acessar esse material. Também quem quiser fazer perguntas, mandar e-mail, que a gente responde às pessoas sobre o assunto.

Existe também uma terceira delimitação advinda do Condephaat em razão do bem ser à envoltória do tombamento do museu. Então, em tese, qualquer intervenção tanto de restauro, quanto de edificação ou de modificação de projeto naquela região, naquele bem, teria que ser objeto de análise e manifestação do DPH, que é o órgão que faz os processos para serem julgados no Conpresp, e do Condephaat. Então a gente teria que ter a manifestação de todos esses órgãos sob o ponto de vista do patrimônio histórico, do bem tombado.

Evidentemente que também teriam as outras licenças da Subprefeitura, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que seria outro escopo de análise e de fundamentação, diferentemente do nosso, que trata especificamente em relação às intervenções do bem tombado, às intervenções do seu entorno, às intervenções na ambiência geral do bairro, que é sobretudo um bairro com várias situações de tombamento.

Num segundo momento também, eu ressalto que a gente não pode falar sobre o projeto descrito, apresentado, porque nós não fomos provocados para isso. Não existe ainda qualquer provocação do órgão para que a gente se manifeste quanto à possibilidade, ou não, da edificação, conforme aqui apresentada. Então, a gente só fala quando provocado, quando há elementos nos autos a fim de que a gente se debruce com o corpo técnico e, depois, submeta ao Conselho de Proteção ao Patrimônio Histórico – o Conpresp – para que lá, então, os seus membros apreciem e deliberem, positiva ou negativamente, sobre a solicitação imposta.

Tudo o que foi dito ficará no âmbito dessa conversa. E, sobre as restrições que são

trazidas pelas resoluções, em especial a Resolução nº 06/2007, que faz uma delimitação daquela região de 10 metros de altura de edificação máxima na Quadra 104; e a Resolução 11/2007, que é a que delimita a área envoltória, que delimita, em gabarito máximo, dez metros de altura.

Não fomos provocados não só em relação a possíveis incorporações, mas também em relação a qualquer obra de restauro e conservação do bem. Então, a gente não tem como entrar no mérito de tudo o que foi dito aqui, já que não fomos formalmente provocados. Evidentemente, nós aguardamos que sejamos provocados.

Estou à disposição para qualquer dúvida e sugestão e está aberto o debate.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Obrigado.

Tem a palavra o Sr. Carlos Eduardo Franceschini Vecchio, Presidente da Fundação Nossa Senhora Auxiliadora do Ipiranga – Funsai.

O SR. EDUARDO FRANCESCHINI VECCHIO – Bom dia a todos.

A história desse prédio, desse terreno, é curiosa. É claro que não vou ficar contando aqui, mas é uma das 12 obras possibilitadas pela mesma pessoa, o Conde José Vicente de Azevedo, que é citado nessa Resolução nº 6.

Essa Resolução tombou exatamente os 12 edifícios possibilitados pelo mesmo homem, o Conde José Vicente de Azevedo, que foi também o instituidor da Fundação Nossa Senhora Auxiliadora do Ipiranga, que hoje tenho a honra de presidir, que foi uma doação diferente das demais.

Quando ele doou, por exemplo, o terreno para a clínica infantil do Ipiranga, que hoje é o Hospital Antônio Alvarenga, ficou muito claro que foi para ser construído um hospital, que esse hospital teria que ser filantrópico, beneficente. E se caso ele desaparecesse, por qualquer motivo, ou perdesse as suas diretrizes e deixasse de ser filantrópico, aquele patrimônio voltaria para a Fundação Nossa Senhora Auxiliadora.

Do mesmo jeito, aconteceu com o Instituto de Cegos Padre Chico, cujo terreno foi doado para fazer aquela instituição e surgiu o Padre Chico.

Mas ele, obrigatoriamente, continuará atendendo a essas pessoas deficientes visuais e com determinadas características nesse fornecimento de serviços, digamos assim.

Da mesma forma, o Colégio São Francisco Xavier, o Instituto Cristóvão Colombo, que, em suma, foram chamados de 12 tabernáculos, como eram conhecidos, e entraram nessa Resolução nº 6 do Conpresp e foram tombados.

Quando eu assumi a presidência, eu me preocupei em saber do estado de cada um desses imóveis; e, de forma especial, esse imóvel da rua Clóvis Bueno de Azevedo, que era o Noviciado das Irmãs Salesianas: de onde veio isso, por que era, o que houve? E quando a instituição do José Vicente de Azevedo, que hoje é a Fundação Nossa Senhora Auxiliadora, foi criada, as irmãs salesianas que cuidavam da criação das meninas órfãs que eram abrigadas por essa instituição. Na época, era praticamente um orfanato; e hoje diversificou incrivelmente as suas atividades.

No caso dessa doação específica, que foi feita para as irmãs salesianas, estudando aquela documentação, eu fiquei muito surpreso, porque foi o único caso em que ele não vinculou a doação daquele terreno, que era para a construção do Noviciado das Salesianas, mas ele não vinculou a finalidade. Ou seja, as outras doações ele fazia dizendo “Isso aqui é para tal finalidade”, sendo que para essa doação ele não especificou nenhum tipo de vínculo. Inclusive, ela foi feita no nome de uma madre que, na época, era a superiora. Então, ele estava confiando nessa madre superiora das Salesianas, e sem nenhum tipo de vínculo.

Quando acabou o Noviciado, foi diminuindo o número de noviças e não tinha mais sentido manter aquela estrutura toda, aquele prédio, para aquela finalidade, tinha que ser algo parecido, ou então aquilo seria devolvido para a fundação. Sendo assim, nós estamos diante de um imóvel que poderia hoje ser da Fundação, como o próprio Hospital Antônio Alvarenga, se desaparecer, se deixar de cumprir os seus objetivos, aquele patrimônio volta para a Fundação. Apenas no caso do Noviciado das Salesianas, isso não aconteceu, porque nada disso consta na escritura de doação do terreno.

Mesmo assim, houve sempre uma preocupação da Fundação Nossa Senhora

Auxiliadora do Ipiranga com a situação dos vários imóveis e das obras que foram possibilitadas pelo seu instituidor.

Agora há um interesse muito grande de que seja cumprida a Resolução nº 6 do Conpresp e depois a nº 11, como foi dito, por causa da região, e que esse edifício seja restaurado.

Na época da aquisição do imóvel, as freiras poderiam vender, porque era delas, não tinha vínculo, não tinha compromisso, não tinha problema nenhum. Era delas e elas poderiam vender, alugar, e alugaram para a São Marcos durante anos e poderiam obter a renda ou o resultado de uma eventual venda, que foi feita para o Grupo Alfa.

Na ocasião, eu achei que era interessante. Nós fizemos uma reunião virtual com o Sr. Eudoxios. E foi uma reunião muito interessante. Quando ele falou: “Olha, nós vamos restaurar aquilo de acordo com o projeto que será encaminhado ao Conpresp, que terá todas as devidas aprovações”. Isso nos deu tranquilidade. Pelo menos, é um grande imóvel que será restaurado e que será dignamente conservado depois disso. E essa foi demonstrada ser a intenção da Alfa.

Isso, se não me engano, foi em 2015. Imagine, estamos completando sete anos. Dizem que a vida caminha de sete em sete anos. Então estamos completando esses sete anos, e até agora não vimos a coisa acontecer. Ficamos sete anos na expectativa de ver a aprovação de um projeto que é indispensável de restauro e que tivesse de acordo com a Portaria n. 6, fundamentalmente, porque o resto é questão do entorno, com outras imposições ou características. Mas não aconteceu. A nossa ansiedade continua grande. Nós não temos motivos para duvidar de que a Alfa tenha a boa intenção de fazer aquilo pelo que pagou. Afinal de contas, ela comprou sabendo desse compromisso, com a sociedade, inclusive. E estamos nessa expectativa.

Acompanhamos muito de perto. Surgiram, recentemente, situações curiosíssimas, como a denúncia de que os gatos estariam presos nos porões desse edifício tombado e condenados à morte e tudo mais, e que a Fundação seria responsável. Ora, a Fundação, desde

que aquilo foi doado, deixou de ter qualquer responsabilidade sobre o imóvel. Tem, sim, interesse de que as leis sejam cumpridas, afinal de contas, e que o imóvel seja decentemente restaurado, preservado. Isso para nós é muito importante. Fora isso, eu quero deixar bem claro que a Fundação não tem mais nenhum tipo de responsabilidade sobre esse imóvel, que foi doado, como eu disse, sem qualquer vínculo.

Mas é isso. Qualquer coisa, estou à disposição para qualquer outra informação.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Obrigado.

Até começando essa conversa pegando a deixa do Carlos, tem essa questão do gato, que eu queria passar para o Carlos ou para o Andre, para que falem a respeito. E também sobre essa dúvida que surgiu: se tem um processo na Prefeitura ou também no DPH com relação a essa área.

O SR. OLIVER GORHAM – Bom, eu acho que a contribuição do Andre, aqui da Funsai também, foi muito positiva.

Nesses anos todos, além de testarmos e analisarmos e avaliarmos todas as vocações possíveis, o que nós realmente fizemos, e a equipe da Ana Marta está na fase final de conclusão, é o projeto de restauro para que ele seja submetido aos órgãos competentes. Agora esse é o momento em que vamos apresentar aos órgãos o estágio atual do imóvel e quais são as obras de restauro, emergenciais e de restauro, que precisamos fazer. Então é exatamente nesse momento em que estamos: terminar, concluir isso, e fazermos os protocolos nos órgãos.

Então, respondendo à pergunta feita aqui: ainda estamos finalizando esses documentos para fazer o protocolo, seja no Condephaat, no Conpresp. E aí, obviamente, depois que tivermos a finalização da vocação, submetemos à Prefeitura.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Vamos passar a palavra às pessoas que estão aqui.

Tem a lista, por favor?

O SR. OLIVER GORHAM – Vereador, só uma palavra?

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Claro. Pode falar, Oliver.

O SR. OLIVER GORHAM – Complementando a questão dos gatos: os porões, o embasamento do prédio, têm vários acessos. Existe uma comunidade de gato lá. Nós tivemos uma visita de uma instituição filantrópica – *Os Animais Importam*. Foram visitar o local. Eu estava presente. Verificaram que a comunidade está lá, está bem cuidada. E agora, juntamente com essa instituição, nós estamos entrando em contato com outra instituição, Ampara Animal. Ainda não conseguimos entrar em contato com eles, mas a nossa ideia é que nós façamos tudo corretamente com relação aos animais, para que eles sejam bem cuidados. E é isso. Só para esclarecer.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Obrigado.

Gostaria de chamar a Sra. Nelcira Mendes.

A SRA. NELCIRA MENDES DE MORAES – A máscara talvez dificulte um pouquinho. Eu não vou tirar, não, porque o ar não está ligado e eu tenho medo de contaminação. Mas vou me esforçar para ser bem clara.

Eu sou moradora do bairro, estudei nas instituições do bairro. E como todos os moradores do Ipiranga, estou observando, mais recentemente, uma modificação muito grande, urbanística e em todos os sentidos, aqui no Ipiranga.

Nós – claro, eu e outros; tem alguns moradores também aqui representando a comunidade – temos uma grande preocupação com a deterioração de um patrimônio histórico. O Ipiranga é um bairro histórico. Ele tem uma característica diferente de outros bairros. O Museu do Ipiranga é aqui, o monumento, etc. etc. Como foi dito, existem 12 tabernáculos que são tombados como patrimônio.

Eu sou leiga, mas, pelo que eu li, existem algumas regras de construção no bairro – considerando, por exemplo, a Av. Nazaré. No entanto, eu acho que não fazia parte, não era tombado, vimos há poucos anos, a demolição do Orfanato Menino Jesus para a construção de um prédio imenso, de mais de 20 andares, que não coaduna com as regras urbanísticas – inclusive porque eu soube que imóveis na Av. Nazaré tem um limite de construção. E aquela construção, aparentemente, ultrapassou o limite observado por essas regras urbanísticas. Eu

não sei se o orfanato, na época, era tombado ou não. No entanto, algumas regras aparentemente não foram observadas. Tem outras coisas, não vou citar tudo, mas saltou aos olhos a construção daquele edifício.

Tem um outro também, ao lado da FAI, mas a construção foi feita num recuo, saindo para outra rua, então não compromete tanto, digamos assim, as regras de altura estabelecidas.

Como foi dito aqui, nesse empreendimento proposto, existe a regra dos 10 metros, etc.

Eu leio muito sobre isso, e não só do bairro, porque sou uma pessoa interessada nessas questões urbanísticas, até por conta do susto que vimos levando com todas as mudanças. E aí me preocupou quando ouvi que havia três propostas de estudo hoje – de um centro médico, um centro educacional e uma proposta residencial. Muito vago.

Aqui, tratamos, pelo que foi colocado, simplesmente do restauro daquele prédio, mas com o propósito de construção de residências. Em nenhum momento foi explanação nenhuma sobre a possibilidade de centro médico e educacional. Então está faltando assuntos a serem apresentados, discutidos, aqui pra gente. Até agora, pelo que ouvi, só disse respeito à restauração do prédio principal que consta no terreno e o aproveitamento da área para residência. Isso foi muito bem relatado pelo jornal do bairro, ao qual teço grandes elogios, porque está fazendo um acompanhamento e um estudo importante. Então eu acho que vamos ter que ter outra reunião para apresentação dessas duas outras propostas, porque não podemos focar só nessa questão do restauro e da residência.

Você falou que as Irmãs Salesianas, na verdade, praticamente acabaram. Então como é que elas venderam o imóvel?

O SR. CARLOS EDUARDO FRANCESCHINI VECCHIO – Olhe, o que acabou foi o noviciado das salesianas, cujo local, hoje, é a Rua Clóvis Bueno de Azevedo – aquilo lá antigamente era a 28 de Setembro, que passava por ali e depois continuava até onde é o terreno da Sagrada Família, até a Padre Marchetti. A rua recebeu o nome Clóvis Bueno de Azevedo por causa de um líder estudantil fantástico, extraordinário, que faleceu antes de completar 18 aos.

Ele tinha projetos incríveis, já era jornalista consagrado, contratado como tal pelo próprio Governador Lacerda na ocasião, que era dono da Tribuna da Imprensa, do Rio.

Uma coisa curiosa: esse garoto que faleceu antes de completar 18 anos – portanto, com 17 anos – foi o idealizador das ruas de lazer. E a primeira rua de lazer foi aquele trecho, que hoje se chama Rua Clóvis Bueno de Azevedo. Ele, sem mais, fechou as travessas – bloqueou a entrada pela Dom Luiz Lazanha, fechou a Moreira e Costa, deixando só a passagem pelo Padre Marchetti. E aquelas quadras ele transformou em ruas de lazer. Nos finais de semana, ele montava quadras de basquete, de tênis, de vôlei. Isso é curioso. Dizemos “por que Rua Clóvis Bueno de Azevedo?” Essa figura que teve a ideia de fazer rua de lazer. E foi muito curioso, porque foi uma criação espontânea. E eu era menininho quando um dia eu fui lá ver. Eu havia nascido na Nazaré, a poucos metros da casa desse Clóvis Bueno de Azevedo. E eu estava á vendendo. Tinha ringue de boxe, coisas assim. E de repente chegou a polícia: “Quem fechou essas ruas, tal?” E aí alguém chegou para a polícia e falou: “Foi o Clóvis”. Um guarda olhou para o outro e falou “Ah, bom”, viraram as costas e foram embora. Como quem diz: “Bom, se foi o Clóvis, é algo bem-feito”. Era um garoto de nem 17 anos que morreu no rio de Itanhaém. Dizem que, com certeza, nem foi afogado: saltando no rio, ele teve um infarto e morreu, aos 17 para 18 anos.

O que aconteceu agora, voltando agora aos dois casos que a senhora mencionou: não morreram as Irmãs Salesianas, a Ordem das Irmãs Salesianas prossegue. É a ordem de São Francisco de Sales, se não me engano, e está estabelecido nem sei em quantos países. E no Brasil é uma ordem que continua em atividade. O que morreu foi o noviciado das Irmãs Salesianas no Ipiranga. E como não havia vínculo nenhum na escritura de doação, como eu disse, elas puderam vender livremente. E venderam, no caso, para o Grupo Alfa. Era um direito que elas tinham. Existia a Ordem, existia as autoridades desta Ordem. Hoje, continua existindo uma madre superiora que legalmente representa as salesianas aqui. Então elas tinham o direito de vender.

Eu já vou responder o que o senhor quer saber.

Eu só queria complementar dizendo o seguinte: com relação a outro empreendimento

que ela mencionou, realmente não era tombado, era chamado Casa da Infância do Menino Jesus. E que também foi doado. A origem foi a mesma: também era terreno do Conde José Vicente de Azevedo que ficou para a fundação, e aí a Liga das Senhoras Católicas queria fazer uma creche. “Olha, serve esse lugar?” “Serve”. “Então pode fazer a creche”. Mas elas não tinham a obrigação de manter a creche naquele local, tinham a obrigação de manter, no mínimo, 300 e não sei quantas crianças. Elas tinham obrigação de manter uma creche para 350 crianças ali ou não. Então, num belo dia, os vínculos foram trocados, a pedido da Liga das Senhores Católicas, que hoje é Liga Solidária, e eles montaram uma creche muito moderna, linda, para mais crianças – 380, se não me engano – no Butantã, que é onde a Prefeitura disse: “Olha, lá é mais necessário”. Então eles passaram para lá. E como existiam vínculos da obrigatoriedade de manutenção de uma creche, os vínculos daquele terreno do Ipiranga, cujo prédio não era tombado, não tinha nenhuma característica clássica, neoclássica e nem coisa nenhuma, aqueles vínculos passaram para a creche que hoje está no Butantã. Só para esclarecer. Mas era um direito da Liga das Senhoras Católicas, obtendo essa mudança de local do vínculo, de uma creche para outra. Era um direito elas construírem, venderem, fazerem o que elas quiserem. E fizeram aquele negócio com as torres, que prolongou a vida, digamos assim, da Liga das Senhoras Católicas, que hoje é Liga Solidária. Mas era um prédio que não tinha nenhuma característica histórica a ser preservada, não foi tomado e nem nada.

A SRA. IRIS PRICILLA RIBEIRO DE ABREU – Eu só citei o prédio, não por conta, foi pela inobservância das regras, que, até onde eu li, não foram atendidas.

O SR. CARLOS EDUARDO FRANCESCHINI VECCHIO – Pelo que eu li na Resolução 11, desde a Rua Vieira de Almeida até o Museu, tudo aquilo está debaixo das normas do Condephaat, e ali tem um gabarito que estabelece que altura máxima é 10 metros. No caso da clínica infantil do Ipiranga, já é diferente: o gabarito estabelece que é até 16 metros de altura da testada. Então existem essas normas que estão estabelecidas e que estão consagradas e que estão na própria resolução de tombamento também. Então, naquele local, não havia essa questão, por isso que foi possível a construção daquelas duas grandes torres.

Mas ele queria saber alguma coisa. Não sei o que era.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Acho que depois, por favor.

A SRA. IRIS PRICILLA RIBEIRO DE ABREU – Eu vou já encerrar.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Eu pediria para o senhor se inscrever.

No começo eu acho que o senhor não tinha chegado, mas todos aqueles que gostariam de fazer uso da palavra, por gentileza, se inscrevam junto aqui com a assessoria.

O SR CARLOS EDUARDO FRANCESCHINI VECCHIO - Eu espero que tenha respondido na medida do possível.

A SRA. NELCIRA MENDES DE MORAES - É eu já vou... Já vou terminar.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Por gentileza, a gente tem de concluir mais rápido, porque senão a gente não termina.

A SRA. NELCIRA MENDES DE MORAES - Não, a pergunta foi rápida, a explanação, a resposta foi mais longa.

Então, bom, já registrei que faltam outras apresentações, outros estudos a serem apresentados, não somente esse relativo ao restauro.

Lendo, eu soube também que, em 2021, foi proposta a criação do FNPT, um fundo nacional de incentivo econômico para donos de imóveis tombados, para que eles pudessem ser restaurados e não ocorresse o fato da necessidade de vender ou recorrer a uma incorporadora, ou outro órgão, para restaurar o prédio.

Eu pergunto, assim, aí teria de ser a Fundação, sei lá, que isso poderia ser observado. Então não haveria necessidade, tudo bem, vendeu, concretizou essa venda, mas o prédio pode ser restaurado através da criação desse fundo. Eu fui procurar e descobri que existe.

Há outras perguntas, mas não vou ocupar para dar voz a outras pessoas, mas deixa claro que existem propostas. Eu conheço, vou dizer assim, vagamente, mas sei que sempre há propostas de incorporadoras de construção de um imóvel, ou coisa do tipo, com determinadas especificações.

Tempos depois, a mesma incorporadora – não estou falando que são vocês –

apresenta um estudo de inviabilidade econômica, ou muda a lei, ou muda a gestão municipal. E aí muda tudo, muda todo o escopo do projeto. O projeto era de um edifício de 10 andares, passa a ser duas torres de 15 andares. Tudo legal.

O que eu estou querendo dizer, com todo respeito, eu vejo que hoje em dia tudo pode ser alterado. Não existe garantia nenhuma. Até porque as coisas acontecem. Nós tivemos uma pandemia. Quando o mundo ia prever que haveria uma pandemia e tantas coisas seriam alteradas?

Então, se uma proposta de centro médico foi feita em 2015, nós estamos em 2022, vejam quantos eventos ocorreram e como que esses projetos foram alterados.

Vamos continuar com essas conversas, acho que isso vai ter de se estender para ser mais bem esclarecido e ter propostas mais sólidas.

Eu acho que a comunidade não é contra uma melhoria, nada disso. Mas restaurar um edifício com uma proposta um pouco vaga, me parece quase um *shopping center* com Airbnb. Desculpe, porque não está claro aquilo.

O restante da área para construção de apartamentos é muito complicado. Se o prédio histórico vai ser restaurado, eu acredito que deva ser restaurado para ser devolvido para a comunidade como espaço de cultura, de lazer e de educação. Não para outros fins. Só isso.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Só lembrando para a senhora que, na realidade, qualquer alteração com relação ao gabarito, é aprovado na Câmara Municipal, existe o Plano Diretor Estratégico, o Uso e Ocupação de Solo, não é tão simples como a senhora fala.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Não é assim. Só para deixar esclarecido que mudando uma gestão para outra, simplesmente, você não pode mudar o gabarito. O Plano Diretor tem prazos de validade, até lá não se pode mexer em absolutamente nada com relação ao gabarito.

Deixar clara essa posição porque fica, é natural, na cabeça de todos: Ah mudou, então podemos fazer o que quisermos. Não é assim. Nós precisamos obedecer ao que regra a

lei.

Até no caso que a senhora citou com relação à Av. Nazaré, eu acho que o Sr. Carlos Eduardo já falou, mas eu queria passar até para a representante da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento, para falar um pouco, apesar de que estamos fora do âmbito da questão da Av. Nazaré.

A SRA. ÍRIS PRICILLA RIBEIRO DE ABREU - Na Av. Nazaré incidem dois zoneamentos, a Zona de Centralidade que é onde está inserido o imóvel em questão, que tem um limite de gabarito pelo seu zoneamento, que são 48 metros. Mas, no caso, vai incidir a Resolução do Conpresp que determina 10 metros, é ela que vai ser respeitado. Independentemente de o zoneamento permitir uma altura maior que são os 48.

Só que o final da Nazaré é uma Zona de Eixo, que são zonas específicas, próximas a metrô, linhas de ônibus, são zonas que têm mais oferta de transporte. No final dela é uma ZEU que não tem limite de gabarito, tem outras imposições que, inclusive, é um número mínimo de unidades habitacionais.

Se, porventura, você quiser inserir um imóvel residencial, não pode por poucas unidades, tem que, de fato, aglomerar. Há um número mínimo a ser implantado.

Cada zona tem os seus aspectos e as suas necessidades. Tudo isso será garantido pela Prefeitura nas análises de processos e, no caso, desse também. Será verificado o zoneamento, o que incide, o que pode ser feito, o que pode ser instalado, se será uso residencial, se será uso institucional. Tudo isso será avaliado e será garantida a execução correta disso. Caso contrário, todos os alvarás emitidos serão suspensos.

A Prefeitura está aqui para garantir o que foi estabelecido no zoneamento da Cidade, no Plano Diretor, para onde a Cidade vai caminhar. É isso que eu queria deixar claro.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Só lembrando que ontem nós votamos em primeira votação o adiamento da discussão do Plano Diretor. Ao invés do que deveria ser, no final do mês, quando a Prefeitura deveria apresentar, até pela questão do Covid e a dificuldade que temos de nos reunir, foi adiada a apresentação para o dia 31 de dezembro.

Nós vamos ter no segundo semestre um período, acredito que a Secretaria deverá fazer várias reuniões. É importante a participação da população para fazer questionamentos, se quiserem mudar o zoneamento, fazerem as posições, porque depois, uma vez aprovado, não adianta reclamar.

Peço encarecidamente para que todos compareçam, participem, se posicionem, porque é de fundamental importância o projeto ser exatamente a vontade da população local.

Eu queria passar para o Alfa, porque tem aquela questão de mudança de uso e tal. Não sei se vocês podem falar a respeito.

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - Legal. Eu vou introduzir, depois eu passo para o Oliver, mas a senhora tem razão. Hoje, a gente não tem nenhum projeto concreto para compartilhar com vocês. Como disse, vários planos que nós tivemos foram interrompidos. Ratifico também o nosso comprometimento por seguir todo o zoneamento, as regras do zoneamento. Todas as resoluções do Conpresp, toda análise do Condephaat necessária e de quaisquer órgãos necessários para a aprovação do projeto. Essa é a nossa ideia. É o que eu tenho a contribuir.

Não sei Oliver, se você gostaria de contribuir? (Pausa) É isso.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Está *okay*. Lembrando também, até fui alertado pelo nosso diretor do DPH, que na Secretaria de Urbanismo e Licenciamento já há tabela das datas pertinentes das audiências públicas do Plano Diretor.

Então peço a todos o interesse que participem. É de fundamental importância para todos nós.

Quero chamar o Guilherme Azevedo, do Ipiranga 22. Por favor.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – Pessoal, bom dia. Eu também sou morador do Ipiranga, trabalho no jornal comunitário, o Ipiranga 22. Nós tivemos acesso ao projeto que vocês estão divulgando, por meio dos corretores, que fala no projeto residencial com uso misto, utilizando o convento como uma espécie de centro de serviços.

Se não há nada pensado em definitivo, por que está sendo divulgado? Por que vocês colocaram as placas do empreendimento na porta?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - Legal. Bom, na verdade, a gente não tem nenhuma divulgação com o corretor, alinhado conosco. Se há algum corretor ofertando isso não condiz com a nossa intenção, da Alfa Realty, até porque eu não posso mostrar nada que eu não tenha definitivo e não posso vender nada que eu não tenha aprovado. Esclarecendo a primeira parte.

Com relação às placas, nós instalamos uma placa e depois retiramos rapidamente. Era uma placa de boas-vindas. Uma placa que a gente costuma colocar em todos nossos terrenos, quando a gente começa a trabalhar. No caso do Ipiranga, foi colocada uma placa sem menção de qualquer empreendimento definitivo, nada disso. Mas foi prontamente retirada também.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – Por que foi retirada?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - Porque, na verdade, o pessoal colocou sem a nossa... foi um erro interno nosso, da nossa empresa, de colocar a placa sem a nossa intenção. Foi um deslize que a nossa equipe de *marketing* colocou, por isso que, prontamente, nós tiramos. Inclusive, foi colocado no terreno de baixo, na área adjacente, foi colocado errado também porque não poderíamos ter feito isso. Então nós corrigimos o nosso erro e prontamente retiramos.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – A gente está preocupado bastante com o destino do convento em termos de restauração. Vocês ponderaram que está sendo elaborado, já está numa fase final. Mas vocês adquiriram em 2015, não é?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - Não.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – Que ano que foi?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - 2020.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – 2020?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - A história começou em 2015...

O SR. GUILHERME AZEVEDO – A negociação?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - É, a conversa, a aproximação, as intenções, as ideias. Em 2020, que foi consolidada a compra.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – A nossa preocupação é com a conservação do antigo convento, que a olhos vistos está sendo deteriorado pela ação do tempo ou pela falta de manutenção. Então eu gostaria que vocês apresentassem um prazo e se já tem verba para ser executado?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – Tem qualquer tipo de intervenção de restauração, como o Oliver pontuou, a gente precisa de aprovações, por isso que a gente não pode intervir livremente. Mas o que a gente pode fazer a gente está fazendo. Então são pequenas intervenções, mas possíveis que é tirar mato da frente, deixar o imóvel limpo. Foram feitos estudos sobre as estruturas. Estão todas *okay*. (Pausa) Como?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – Está toda íntegra. Então é o que a gente tem hoje. É o que a gente está fazendo hoje.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – Esse projeto está sendo finalizado?

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. MARINA MELO - Tudo bem? Bom dia. Uma coisa que eu acho importante pontuar é que apesar de o projeto de restauro estar praticamente finalizado, a gente não pode protocolar um projeto de restauro - inclusive, concordando com o que a senhora colocou - a gente entende o patrimônio como um todo. Ele tem uma ambiência, tem um uso.

A gente entende que protocolar o restauro pelo restauro, sem propor um uso, sem entender como esse lugar vai ser usado, qual a relação com o edifício novo, se houver um edifício novo. Isso é um processo um pouco mais complexo.

O que está ao nosso alcance agora, enquanto o projeto de arquitetura e intervenção ainda está em desenvolvimento - como eu comentei na minha primeira fala -, que é o protocolo de pedido de obras emergenciais, justamente visando o que o senhor pontuou também essas medidas mais urgentes para evitar a aceleração de degradação do edifício e minimizar um pouco esses danos no que a gente tem alcance agora, que é antes do projeto de restauro.

A gente vai protocolar o pedido emergencial com essas... a gente tem esse

diagnóstico. Então a gente sabe exatamente quais são os pontos mais urgentes a serem tratados, nesse primeiro momento, e a Alfa está à disposição para a gente já executar esses procedimentos iniciais e aí, em paralelo, a gente vai continuar desenvolvendo e aprofundar o projeto de arquitetura, para que o protocolo do projeto de restauro em si, aprofundado e completo, seja integrado ao projeto de intervenção.

A gente não pode apresentar um separadamente do outro. A gente precisa entender o lote como um todo, o projeto de intervenção como um todo, apesar de serem projetos, como eu mencionei, relativamente independentes. O projeto de restauro está bem encaminhado, tem as suas diretrizes próprias, mas a gente entende o patrimônio como essa ambiência mais complexa do que simplesmente restaurar por restaurar.

Então é esse o encaminhamento a partir de agora, que a gente espera que seja o mais breve possível.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – Esse planejamento das obras emergenciais já está pronto e vai ser encaminhado para os órgãos competentes num futuro qual?

A SRA. MARINA MELO - Os prazos eu não tenho, acho que o pessoal da Alfa tem um pouco mais claro.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – Mas seria bom, por que a gente também está numa corrida contra o tempo ali?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – Sem dúvida. Oliver.

O SR. OLIVER GORHAM - Acho que aí é o prazo normal do órgão. Isso precisa para o órgão técnico fazer essa aprovação, essa liberação.

- Manifestações simultâneas.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – Mas digo a provocação ao DPH, vai ser feita quando?

O SR. OLIVER GORHAM - Estamos próximos, já podia até ter acontecido. A ideia é que nas próximas semanas a gente faça o protocolo. Todo trabalho de inspeção, diagnóstico das obras iniciais já foram feitos.

- Manifestações simultâneas.

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – O senhor quis dizer da parte de conservação e restauração?

O SR. OLIVER GORHAM - É, são só emergenciais que...

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – Perfeito, perfeito. *Ok.* É isso.

O SR. GUILHERME AZEVEDO – Está bom. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Obrigado. O próximo é o Sr. Antonio Mario.

O SR. ANTONIO MARIO PINHEIRO SOBREIRA - Meu nome é Antonio Mario Pinheiro Sobreira, sou advogado, ipiranguista há mais de 25 anos. Na verdade, hoje, estou aqui mais, porque fiquei sabendo da reunião. Sou advogado da Inspetoria Santa Catarina de Sena, que representa as Irmãs Salesianas no Brasil e está instalada no mundo. Só para deixar registrado que não terminou.

A bem da verdade, hoje falando como membro da comunidade, porque não houve tempo de comunicar às irmãs que haveria essa reunião para ter uma posição das Irmãs Salesianas referente à constituição da comissão, ao desenvolvimento do trabalho.

Mas o que posso dizer, deixar registrado claramente que acompanhamos todo o procedimento do histórico desse edifício dentro do patrimônio das irmãs e como foi a sua trajetória. Ou seja, lá no passado quando, na verdade, a gente tem todo o acervo fotográfico, foi repassado para a Alfa no momento da aquisição e que ali havia, na verdade, 200-300 noviças inscritas. Era um outro momento histórico da vida religiosa. Nesse momento que houve o declínio de toda a vocação histórica, de toda a questão do carisma.

Em determinado momento, o prédio ficou sem serventia. Foi locado para a São Marcos. A parte total da edificação era da inspetoria. Era das Irmãs Salesianas. Foi até vendida para o Sr. Ernani Bicudo, que era o representante da São Marcos. A São Marcos nos deu um forte prejuízo, porque, na verdade, nós acabamos tendo de fazer uma ação de despejo por falta de pagamento. Aí, ficou quatro ou cinco anos e foi quando o prédio acabou sendo deteriorado.

A partir desse momento, não havia, ainda, o tombamento da edificação. As irmãs

optaram, em reunião de conselho, pela posição de fazer a venda e naquele momento houve o interesse de várias construtoras, no sentido de que fosse derrubado o prédio, mas não havia tombamento. Contudo, a inspetoria da instituição optou por não fazer isso, porque ela tinha a necessidade e o desejo de que só fosse feita a venda para quem garantisse a preservação da sua história, do seu patrimônio, e porque para ela seria muito caro, visto que os benefícios que a legislação brasileira dá para a instituição ou para o particular são muito poucos.

A instituição tem um compromisso maior e as Irmãs Salesianas, por exemplo, hoje, conservam o Colégio de Santa Inês, que é tombado e que é nosso. É um patrimônio e é impecável o seu histórico de tombamento e a sua intervenção toda. Além de outras instituições, há, também, a luta e o carisma pela questão da educação e pela formação do jovem necessitado. É esse o carisma da instituição.

Então, vejam bem: voltando, agora, à situação de que falamos, muitas vezes o Poder Público comete uma contradição e eu diria que lesa o particular. Por quê? Porque ele transfere ao particular o dever de conservar o bem, que, na verdade, é da comunidade. Na verdade, tira o seu valor econômico e faz com que especificamente seja aquele que, por uma fatalidade ou uma fortuidade, acabou sendo proprietário desse imóvel. Então, nós devemos avaliar o dever da sociedade de conservação, e não apenas do particular, e não apenas do indivíduo ou da instituição.

Quando se chegava a uma edificação com aquelas dimensões, ficava muito cara a sua conservação. Foi por isso a decisão de vender e vender para uma instituição que tinha, dentro da sua força, dentro da sua estrutura, projetos de preservação. Sabemos, sim, que essa venda se deu e foi ali, para que se cumprissem as regras e determinações da lei municipal e da lei federal. Na verdade, é um tombamento que chamamos de tombamento de raio e, pela lei municipal, é o Conpresp que garante o patrimônio histórico que foi tombado.

Era mais a título de informação e para deixar isso. Por isso é que eu pedi, na hora, a palavra, para explicar. A verdade é que as Irmãs Salesianas estão no Brasil e estão no mundo. Representam o Colégio de Santa Inês e, em São Paulo, o Madre Mazzarello. Há o projeto em

Itapevi, que é um projeto para criança carente, que abriga mais de 10 mil crianças, e há outros em todo o Brasil e no mundo. É essa a questão.

Quanto ao posicionamento sobre esta reunião, eu levarei que estive presente e decidi apresentar estes argumentos, até porque fiquei sabendo só ontem, em casa, em decorrência da minha situação, de ser um morador ipiranguista há mais de 30 anos, e tenho o interesse de ver garantidas a identidade e a personalidade do bairro, mas também entendo que o bairro precisa do progresso e prescinde de uma situação em que um prédio daquelas proporções possa ter diminuída sua capacidade de uso, devendo oferecer à comunidade, em seu amplo aspecto, a capacidade de uso e ocupação.

Era isso o que gostaríamos de dizer e eu agradeço a todos.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Muito bem. Realmente, Sr. Antônio, precisamos repensar essa questão da conservação e criar uma condição mais adequada. Está aqui o nosso Diretor, o Sr. Orlando Paixão. Quem sabe, no Plano Diretor, possamos dar uma repensada e buscar uma condição mais adequada para aquelas pessoas que estão hoje sofrendo. É essa a situação.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – É. Não, existem alguns avanços. Até podemos citar que você pode também utilizar, se for fazer o restauro e tudo, o potencial construtivo da área, e teria uma condição mais adequada, mas eu acho que ainda é muito pouco. Eu acho que precisamos avançar um pouco mais, mas, para lhe dar um exemplo, com relação ao Parque Augusta, de cujo projeto fui autor, nós conseguimos fazer a permuta por meio do potencial construtivo. Há algumas áreas em que existe uma condição mais adequada, até porque o gabarito é maior, e em algumas áreas onde o gabarito é menor nós temos certa dificuldade, porque o recurso que ficaria disponível para a pessoa manter é muito pequeno.

Vamos chamar o Sr. João Ribeiro, por favor.

O SR. JOÃO RIBEIRO – Bom dia.

Eu sou morador do bairro. Moro aqui há alguns anos, mas já morei, há muito tempo.

Na adolescência, fui aluno do São Francisco Xavier. Eu moro aqui há seis anos e desde que eu me mudei para cá a vocação histórica do bairro tem se mostrado de maneira muito clara, ainda mais neste ano do bicentenário. Já passei em frente a esse edifício algumas vezes e fiquei impressionado com a imponência e a beleza dele.

Ontem, casualmente, o *Ipiranga News* deu a notícia de que haveria esta audiência. Bom, audiência pública é uma coisa rara. Não temos muita oportunidade de saber que elas existem. Então, não temos a oportunidade de participar.

Primeiramente, eu quero dizer que participar de uma audiência pública que fala da restauração de um prédio com esse valor histórico é realmente um acontecimento positivo, bem como saber que existe uma incorporadora com a intenção de fazer o restauro. Esse é o ponto de partida. O que nos preocupa é a falta de informações mais precisas, mais detalhadas. Por isso, eu fico na expectativa de que haja outras audiências em que possamos discutir, por exemplo, o projeto da incorporadora, que até agora consiste apenas em um projeto de restauro, mas não de construção.

O que está escrito no jornal é que há uma intenção de construir no terreno prédios de quatro andares, mas há uma afirmação que me preocupa. É o seguinte: é transformar o antigo convento em centro de lazer, compras e hospedaria, e ocupar a área do entorno com prédios de apartamento de quatro andares. Não há nenhuma referência a um centro cultural ou a uma instituição que tenha finalidade social. Vocês já responderam que não existe, ainda, um projeto. Não podemos interpelá-los nesse sentido, mas fica a preocupação, como já foi manifestado aqui, da finalidade de uso desse prédio. Entretanto, eu quero fazer umas perguntas bem objetivas.

Primeiramente, qual é a área do terreno? Eu vi que o quarteirão inteiro é ocupado pela instituição e o senhor, quando fez a apresentação, disse que, em função das circunstâncias da pandemia e tal, foi necessário vender uma parte, se desfazer de uma parte, porque existem várias construções.

Deixe-me só fazer as outras perguntas.

Então, eu gostaria de saber qual é a área. Esse prédio ocupa metade da área, como

o senhor disse. Se existe alguma ideia de utilização do resto da área, como será feita? Gostaria que o senhor explicasse um pouco mais detalhadamente essa intenção de utilização do prédio, a finalidade de utilização do prédio.

Eu quero também fazer outra observação, que é a seguinte: eu venho acompanhando a restauração do museu pelo *Ipiranga News*, pelos jornais. Li, recentemente, uma reportagem muito detalhada de *O Estado de S. Paulo* sobre as características técnicas e a instalação do museu, que são, sim, atualizadíssimas, de grande qualidade. Eu gostaria que você fizesse algum comentário sobre isso.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Só uma coisa: ela não conhece, porque é outro. Ela trabalha em uma empresa, não é?

O SR. JOÃO RIBEIRO – Sim, mas, eu...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – É.

O SR. JOÃO RIBEIRO – Não, não. Espere um pouquinho. Assim, o que eu estou querendo saber é o seguinte: o prédio é de 1920, não é? Não sei quem fez a observação de que é de 1920. Foi o senhor, não é? O prédio do museu é anterior. Ele tem 30 anos mais. É de 1890 e poucos. Há a possibilidade de usar técnicas semelhantes, não é? Não está ele como este, aqui. Obviamente, este prédio tem dimensões menores. Deve ter características de construção mais simples.

Uma última coisa: enquanto eu lhe assistia, eu via que estava sendo projetado ali um texto, que me parece ser um texto muito informativo a respeito da história, de que o senhor nos deu um monte de informações preciosas. Para quem mora no bairro, saber da história desse prédio realmente é uma informação preciosa. Eu quero saber onde é que está esse texto, porque eu fiquei interessado em ler o texto.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Então, acho que vamos passar a palavra, primeiramente, ao...

O SR. OLIVER GORHAM – Começando pelo fim, só esse trabalho tem 900 páginas. É exatamente o material que é feito para o órgão. Quando nós protocolamos o processo de pedido de obras emergenciais ou de restauro, esse documento faz parte daqueles analisados pelo Conpresp. Então, precisamos fazer isso antes, para qualquer tipo de obra, de intervenção, etc. e tal. Está bom?

O SR. JOÃO RIBEIRO – Está. Então, está no *site*?

O SR. OLIVER GORHAM – Não, não está no *site* ainda, porque ele ainda está interno. A partir do momento em que ele...

O SR. JOÃO RIBEIRO – Ah, não é...

O SR. OLIVER GORHAM – Ele ficará público nos dados do Conpresp, quando fizermos o processo de restauro.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. OLIVER GORHAM – Um documento público...

O SR. JOÃO RIBEIRO – Mas, quando for protocolado, nós vamos ter acesso?

O SR. OLIVER GORHAM – Sim, é uma coisa pública. Acesso público...

- Manifestações simultâneas fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Vamos fazer um compromisso. Eu acho que poderia ser da Alfa e de todos os presentes à Mesa. Uma vez apresentado o projeto, acho que poderíamos marcar outra audiência pública para todos conhecerem o projeto. Então, acho que resolveríamos essas dúvidas que estão pendentes, mesmo porque não se hão de resolver essas pendências, porque o projeto não está pronto.

- Manifestações simultâneas fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Sim, sim, mas, vai ser apresentado.

- Manifestações simultâneas fora do microfone.

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – Complementando, primeiramente agradeço muito pelas palavras do início, Sr. João. Realmente, temos essa intenção de restaurar e andar com esse compromisso de preservação.

Com relação à área sobre a qual o senhor perguntou, é assim: eu vou falar em números aproximados. Então, o quarteirão todo tem 10 mil metros. Não é, Oliver? São 10 mil. Esse quarteirão é dividido em duas propriedades. Vamos pensar que são duas propriedades na metade. Metade da área é uma propriedade e a outra metade é outra propriedade. Nós, da Alfa, adquirimos somente a propriedade onde está o imóvel, o edifício. A outra metade não é da Alfa. É de outra empresa, à qual, em algum momento das nossas intenções, nós nos juntamos para fazer um empreendimento único.

Como eu disse, com todos os anos e tudo o que aconteceu, com pandemia, inflações, etc., resolvemos, então, abortar essa parceria. Ainda, para deixar mais claro, essa apresentação a que alguém teve acesso, que é uma apresentação nossa, embarcava as duas áreas. Então, essa apresentação não é um projeto. É uma apresentação. É um estudo. Hoje, ela não existe mais, infelizmente.

Eu acho que eu respondi. Não é, Sr. João?

O SR. JOÃO RIBEIRO – Sim, inclusive, com mais informações. Quer dizer, vocês são proprietários de metade da área. Então, o empreendimento imobiliário...

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Não, houve o remembramento, a unificação?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Não, não estamos aqui só para debater. Nós já discutimos toda a matéria, mas é bom deixar claro que não existe projeto. Então, deixamos claro que não existe projeto. Os projetos que vierem nós vamos debater.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Então, é o único do restauro, o único que ainda... Um estudo que vai ser protocolado... Não existe nada. Então, é só para deixar claro para vocês.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – É claro. Exatamente. Não, esta audiência

pública foi feita para dirimirmos essas dúvidas que foram levantadas. Então, o esclarecimento da audiência pública é esse. Não é para querer saber coisas que ainda não foram protocoladas e que imaginávamos que poderiam ser objeto desta audiência pública, mas não são, porque ainda não existe esse projeto. Está sendo estudado e não há necessidade de nós nos aprofundarmos, porque não existe o projeto. Era isso o que eu queria deixar claro.

Quero chamar o Sr. Maurício Palhares, por favor.

O SR. MAURÍCIO PALHARES – Bom dia a todos. Foi dito, claramente, que não há um projeto, mas eu quero saber do pessoal da Alfa, porque há todo um ciclo da construção civil, da incorporação, da construção e estão sendo discutidas as obras emergenciais, o projeto de restauração só vai ser aprovado quando se tiver uma destinação definida. Mas, enfim, no ciclo da incorporação até a construção vocês trabalham com horizonte de quantos anos, particularmente neste caso?

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - Legal. Um ciclo de uma incorporação usual que a gente tem demora em torno de cinco anos, que é um ciclo médio do desenvolvimento de um produto, uma construção. Então a gente tem basicamente dois anos de construção, dois de planejamento e um de exposição desse imóvel ao mercado para fazer vendas. Basicamente, esse é o ciclo.

Neste caso, esse ciclo é mais dilatado.

O SR. MAURÍCIO PALHARES – Por conta do tombamento.

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - Por conta de tombamento etc. Tanto que nós estamos nessa história desde 2015, com a aquisição em 2020 e ainda debatendo vocação. Eu não tenho uma informação exata, precisa de ciclo, porque o meu ponto de partida empresarialmente, como a gente diz, é tentar estudar uma vocação para fazer uma viabilidade. Isso, obviamente, quanto mais rápido nós chegarmos a um caminho, para propor o caminho ainda a ser proposto, é que a gente consegue iniciar essa jornada.

O SR. MAURÍCIO PALHARES - Mas de qualquer forma, nenhuma estimativa? Porque a empresa já fez o investimento na aquisição do lote e, obviamente, quer ter um retorno

sobre esse capital. Estão todos os prazos, isso não depende de vocês, mas eu creio que vocês tenham a expertise para saber que esse processo deve demorar, sei lá, dois, três anos, enfim.

O SR. ANDRE DAVIDOVICI - Sim.

O SR. MAURÍCIO PALHARES – Aí até o lançamento, até a aprovação...

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – É...

O SR. MAURÍCIO PALHARES – Porque há um capital...

O SR. ANDRE DAVIDOVICI – É verdade, o custo de capital é pesado. Inclusive, há um prejuízo para a gente ficar tanto tempo pensando em projeto e vocação, mas aconteceram fatos que foram alheios à nossa vontade, como a pandemia e inflação, que atrasaram um pouquinho. Isso para trás. Se Deus quiser, com tudo um pouco mais tranquilo, eu acho que a gente consegue evoluir nessa questão de vocação.

Acredito que, vou dar uma estimativa de prazo de vocação, acho que até em um ano a gente consegue ter um estudo bacana.

O SR. MAURÍCIO PALHARES – Está okay. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Não havendo mais inscritos, gostaria, mais uma vez de agradecer à Iris Priscilla, representante do nosso Secretário de Urbanismo e Licenciamento, agradecer ao nosso representante da Secretaria de Cultura e do Conpresp, o Diretor do DPH, Orlando Paixão. Agradeço ao Carlos Eduardo Franceschini, ao nosso Presidente da Funsai. Agradeço ao André, ao Oliver, à Marina. Agradeço o comparecimento dos presentes.

Agradeço especialmente à Shirley Rodrigues Maia, Sandra Regina Mesquita e Marcia Souza que são Presidência e Diretoria do Centro de Recursos de Deficiência Múltipla, Surdocegueira e Deficiência Visual, a Adefav, que nos emprestou gentilmente este salão.

A todos uma boa tarde e ótimo final de semana.

Bom dia de São João, hoje é o dia de São João.

Muito obrigado a todos.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **19365** DATA: **24/06/2022** FL: **34** DE 34
