

VOTORANTIM

Aos Ilustríssimos Srs. Vereadores da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente, Ilmo. Vereador André Santos, Ilmo. Vereador Antônio Donato; Ilmo. Vereador Aurélio Nomura; Ilma. Vereadora Ely Teruel; Ilmo. Vereador Paulo Frange; Ilmo. Vereador Rodrigo Goulart; e Ilma. Vereadora Silvia da Bancada Feminista.

Com cópia para os Senhores Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Ilmo. Sr. Marcos Duque Gadelho; e Secretário Adjunto de Urbanismo e Licenciamento, e Ilmo. Sr. José Armênio de Brito Cruz.

Ref.: Projeto de Lei nº 427/2019, que pretende instituir o Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros. Manifestação de parte interessada.

Prezados Srs. Vereadores,

VOTORANTIM S.A., com sede nesta capital do estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 13º andar, Conjunto A, Jardim Paulistano, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.407.049/0001-51, neste ato representada, na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo assinados ("**Votorantim**"), vem, respeitosamente, à presença de Vs. Sas., pelo presente, expor e requerer o quanto segue:

1. Referência é feita ao Projeto de Lei nº 427/2019 ("**PL 427/19**"), que pretende instituir o Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros ("**PIU Arco Pinheiros**"), e ao Projeto de Lei nº 428/2019 ("**PL 428/19**"), que pretende instituir o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa-Lobos ("**PIU VL**").
2. Inicialmente, importa salientar que o perímetro do PIU VL consiste em um subsetor do PIU Arco Pinheiros, conforme evidenciado na imagem a seguir¹, que foram concebidos para coexistir, como preconiza o art. 45, *caput*, do PL 427/19, a saber: "*Será elaborada lei específica para a regulação urbanística do território do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos – PIU-VL*":



¹ A imagem apresentada corresponde ao Mapa I do PL 427/19. O destaque em vermelho foi acrescentado para evidenciar o perímetro aproximado do PIU VL, em sobreposição ao perímetro do PIU Arco Pinheiros.

3. Todavia, com base nas recentes audiências públicas promovidas por esta Douta Comissão com referência a este tema, o cenário que aparenta se configurar é o de aprovação do PIU Arco Pinheiros sem a concomitante (ou imediatamente subsequente) aprovação do PIU VL, ainda que este último tenha passado por escrutínio até mais rigoroso do que o PIU Arco Pinheiros teve até aqui – nesse sentido, vale lembrar que o PL 428/19 foi extensamente discutido no âmbito do Poder Executivo quando de sua elaboração e objeto de cerca de 40 etapas de discussão pública, entre audiências, consultas e oficinas –, o que pode implicar em flagrantes prejuízos ao desenvolvimento urbanístico, social e econômico daquele subsetor, o que ficará evidente nos itens a seguir.

5. A Votorantim compreende que a LPUOS, e o próprio PIU Arco Pinheiros, limitam os potenciais urbanísticos de diversos imóveis localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, inclusive os da Votorantim, para que a Prefeitura da Cidade de São Paulo e a Câmara dos Vereadores tivessem mais tempo para uma discussão qualitativa do desenvolvimento que, enquanto representantes democraticamente escolhidos dos munícipes, desejam para esse perímetro. No entanto, é notório que os imóveis da Votorantim já vêm cumprindo importante papel na reativação do seu entorno, consolidando a Avenida Manuel Bandeira como novo polo corporativo e de economia criativa, o que não está sendo considerado na atual versão do Mapa I do PL 427/19⁴.

6. Assim, em que pese a Votorantim aprecie o desejo da Prefeitura de São Paulo e da Câmara dos Vereadores de serem cuidadosos com a estratégia de desenvolvimento urbano da cidade, aprovar o PIU Arco Pinheiros na atual versão do PL 427/19 provocará um injustificável

² Lei Municipal nº 16.402/16, também conhecida como Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (“LPUOS”).

³ Objeto dos SOLs nº 097.041.0003-5, 097.041.0002-7, 097.042.0004-8.

⁴ Vide matéria do Valor Econômico a este respeito, disponível em <https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2022/05/27/economia-criativa-entra-na-mira-do-mercado.ghtml>. Acesso em 06/06/2022.

VOTORANTIM

tratamento anti-isonômico entre a Votorantim e todos os demais proprietários de imóveis localizados no perímetro desse último, especificamente no eixo Marginal Pinheiros e Avenida Gastão Vidigal, que serão privados dos parâmetros urbanísticos compatíveis com as diretrizes urbanas adotadas aos seus vizinhos no PIU Arco Pinheiros e em eventual revisão da LPUOS sem qualquer fundamento técnico-urbanístico, em franca colisão com o caput do art. 5º da Constituição Federal, que enuncia serem *“todos iguais perante a lei”*.

7. Diz-se injustificável porque, além de faltarem fundamentos técnico-urbanísticos que embasem a manutenção dos Imóveis com parâmetros urbanísticos de menor densidade em local de rica infraestrutura e que já cumpre importante função, os extensos estudos conduzidos pelo Poder Executivo apontam para uma direção completamente oposta, a saber: o mérito que as áreas sob o PIU VL, inclusive os Imóveis, têm para receberem parâmetros urbanísticos que permitam um maior adensamento em comparação a todo o restante do Arco Pinheiros, na medida em que seja devidamente implementado o programa de interesse público subjacente ao mesmo PIU VL.

8. Vale destacar, ainda, que, em que pese o PIU VL tenha sempre sido discutido e tratado de forma autônoma, diante das particularidades urbanísticas e sociais do perímetro do PIU VL, é fato que o PIU VL é um subsetor do PIU Arco Pinheiros, conforme evidenciado no item 2 acima, bem como que há manifesta intenção de um conjunto de empresas, liderado pela Votorantim, de utilizar parte de suas áreas para resolução dos problemas existentes situadas naquele perímetro, de forma que deveria ser natural o PIU Arco Pinheiros contemplar, minimamente, as diretrizes urbanísticas e sociais do PIU VL.

9. Ou seja, por que não considerar no PIU Arco Pinheiros, de forma ampla, a resolução do déficit habitacional do subsetor do PIU VL? Na lógica de construção do PIU Arco Pinheiros, apenas foi incluído artigo 45⁵ que dispõe que o PIU VL pode vir a ser aprovado e tratar desses temas específicos. No entanto, o que acontece no tocante ao aspecto social do perímetro abrangido caso o PIU VL não venha a ser aprovado? Simplesmente não foi dada uma solução a essa hipótese, que nos parece cada vez mais plausível, assim como a realidade de que a Favela da Linha, a Favela do Nove e as famílias que ocupam áreas comuns do Cingapura Madeirite continuarão em situação de vulnerabilidade por tempo indeterminado. De igual forma, o desenvolvimento urbano na região continuará evoluindo a passos lentos – e sujeito, única e exclusivamente, à vontade de particulares, que, sobretudo, terão sua capacidade de atuação limitada por parâmetros urbanísticos insuficientes para causar o impacto urbanístico, social e econômico desejado não só por tais particulares, mas também pelo Poder Público e, o que é mais grave, pelas comunidades locais.

10. Os pontos mencionados acima foram amplamente abordados na audiência pública do PIU Arco Pinheiros realizada em 26 de abril de 2022, quando diversas manifestações foram realizadas no sentido de promover ajustes no PIU Arco Pinheiros para não desperdiçar a

⁵ Art. 45. *Será elaborada lei específica para a regulação urbanística do território do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos – PIU-VL. § 1º A lei apontada no “caput” estabelecerá a relação do PIU-VL com o PIU-ACP. § 2º Enquanto não aprovada a lei prevista no “caput”, aplica-se ao território do PIU-VL a regulação urbanística prevista para as Áreas de Transformação, Áreas de Qualificação e Áreas de Preservação previstas nesta lei, nos termos do Quadro 3A e Mapa II. § 3º Na hipótese de não aprovação da lei referida no “caput” deste artigo, os melhoramentos viários específicos previstos para o território do PIU-VL constantes no Quadro 1B desta lei serão incorporadas ao Programa de Intervenções da AIU-ACP em caráter complementar, devendo os recursos oriundos da comercialização do potencial construtivo adicional em seu território ser destinados à conta segregada do FUNDURB da AIU-ACP. [destaques acrescidos]*

VOTORANTIM

oportunidade de endereçar a solução para as 853 novas habitações para os moradores das comunidades locais, bem como aos demais temas abrangidos no PIU VL, que, reitere-se, está pronto para ser votado.

11. Além da justificativa urbanístico-social e dos pontos jurídicos mencionados acima, há também fundamentos econômicos que levam à necessidade de ajustes no PIU Arco Pinheiros. Como tratado na referida audiência pública do PIU Arco Pinheiros, o perímetro do PIU VL tem dimensões espaciais bastante inferiores às do Arco Pinheiros, mas representa, se considerado proporcionalmente, potencial de arrecadação bastante superior ao PIU Arco Pinheiros.

12. Isso se dá, porque o PIU VL prevê a antecipação de investimentos (realizados todos pela iniciativa privada) em valor de aproximadamente R\$135.000.000,00, a serem corrigidos monetariamente desde junho de 2019, podendo chegar em valores próximos a R\$200.000.000,00, ao passo que o PIU Arco Pinheiros teria potencial de arrecadação proporcionalmente menor (embora nominalmente maior), ao longo de vários anos, sem o benefício da antecipação.

13. Diante do exposto, a Votorantim entende ser fundamental que esta Douta Comissão possa reavaliar as possibilidades de apreciação e aprovação conjunta de ambos os Projetos de Lei.

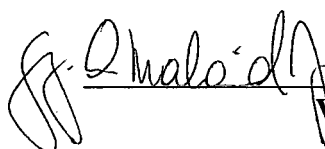
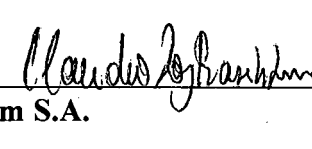
14. Alternativamente, na hipótese de tais possibilidades inexistirem, entende-se igualmente fundamental que o PL nº 427/19, na medida em que venha a ser apreciado e aprovado em primeiro lugar, passe pelas seguintes adequações, com o objetivo de evitar qualquer vício de invalidade por potencial violação aos princípios da igualmente e da devida motivação administrativa:

- (i) revisar os parâmetros urbanísticos conferidos aos Imóveis, em harmonia e em pé de igualdade com os outros imóveis com situação similar no eixo Marginal Pinheiros e Avenida Gastão Vidigal;
- (ii) incluir o programa de interesse público do PIU VL no PIU Arco Pinheiros, de modo a não desperdiçar oportunidades de encaminhar adequada e integralmente todos os problemas do território, especialmente na hipótese de o PIU VL não vir, por qualquer hipótese, a ser aprovado; e
- (iii) alterar o PL nº 427/19 e seus anexos, para promover os ajustes relativos a tais temas, a partir dos indispensáveis subsídios técnicos, urbanísticos, econômicos e jurídicos aplicáveis.

15. Certo da compreensão de V.Sas., respeitosamente subscrevemos ao presente e aguardamos indicação de V.Sas.

Cordialmente,

São Paulo, 14 de junho de 2022.

 
Votorantim S.A.