



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
GABINETE DO PREFEITO
OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Ofício ATL SEI nº 162648774

Ref.: Ofício SGP-23 nº 843/2026.

Senhor Presidente,

Reportando-me ao Ofício acima referenciado, em atenção ao Requerimento RDS nº 924/2026, de iniciativa do Vereador Nabil Bonduki, encaminho-lhe as informações prestadas pela Secretaria do Governo Municipal (SGM), a respeito do Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (PPMI) para estruturação do projeto de concessão do complexo Hub Pinheiros.

Por fim, aproveito a oportunidade para renovar meus protestos de estima e consideração.

ELAINE CRISTINA ALVES RAMOS

Chefe de Gabinete

Casa Civil

(Documento datado e assinado digitalmente)

Ao

Excelentíssimo Senhor

RICARDO TEIXEIRA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Elaine Cristina Alves da Silva
Chefe de Gabinete

Em 19/08/2026, às 11:10.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **162648774** e o código
CRC **18F53DA1**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL SECRETARIA EXECUTIVA DE DESESTATIZAÇÃO E PARCERIAS

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Sé - São Paulo/SP

Telefone:

PROCESSO 6010.2026/0002349-4

Encaminhamento SGM/SEDP Nº 162602787

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo / Vereador Nabil Bonduki

ASSUNTO: Ofício SGP-23 nº 843/2026 – Requerimento RDS nº 924/2026. Solicitação de informações acerca do Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (PPMI) para estruturação do projeto Hub Pinheiros.

À SGM/GAB

Prezada Chefe de Gabinete,

Restituímos o presente expediente, em atenção ao Encaminhamento SGM/GAB nº 161831928, acompanhado das informações prestadas pela Coordenadoria de Desestatização e Parcerias – CDP, constantes do Encaminhamento SGM/SEDP/CDP nº 162520217, bem como do Relatório de Subsídios Técnicos (doc. SEI nº 162523469), elaborado pela São Paulo Parcerias S.A., em resposta ao Requerimento de Informação RDS nº 924/2026, de autoria do Vereador Nabil Bonduki.

Em síntese, foi esclarecido que o PPMI do projeto Hub Pinheiros encontra-se em fase preliminar, destinada ao recebimento e à análise de subsídios técnicos apresentados pelos interessados, não havendo, até o momento, definição acerca da modelagem definitiva, cronograma das etapas posteriores, remanejamento dos órgãos públicos atualmente instalados na área ou realização de licitação. Informou-se, ainda, que eventuais estudos de impacto, mecanismos de participação social, procedimentos de licenciamento e demais providências legais serão definidos e conduzidos em momento oportuno, caso a Administração decida pelo prosseguimento do projeto, em observância à legislação aplicável.

Atenciosamente,



Rafael Lopez Andreotti
Chefe de Assessoria II
Em 07/08/2026, às 11:05.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **162602787** e o código CRC **3DB3F08A**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL COORDENADORIA DE DESESTATIZAÇÃO E PARCERIAS

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone: 3113-8000

PROCESSO 6010.2026/0002349-4

Encaminhamento SGM/SEDP/CDP Nº 162520217

São Paulo, 06 de agosto de 2026.

À

SGM/GAB

SGM/SEDP

Prezados Senhores,

Em resposta aos Encaminhamentos constantes no doc. SEI!161831928 e 161852272, encaminhamos Relatório de Subsídios Técnicos (doc. SEI! 162523469) para fins de formalização de resposta aos questionamentos sobre o Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (PPMI) destinado à estruturação do projeto de concessão do Hub Pinheiros, objeto do Edital de Chamamento Público nº CH/001/2026/SGM-SEDP, formulados pelo senhor Vereador Nabil Bonduki por meio do Ofício CMSP SGP-23 nº 843/2026 nº 161573472.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,



José Carlos Callegari
Coordenador(a) II

Em 06/08/2026, às 12:10.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **162520217** e o código CRC **59331BE8**.



RELATÓRIO DE SUBSÍDIOS TÉCNICOS

Para: Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias (“SEDP”), vinculada à Secretaria Municipal de Governo (“SGM”)

De: São Paulo Parcerias S.A (“SPP” ou “Estruturadora”)

Ref.: Ofício CMSP SGP-23 nº 843/2026, de iniciativa do Vereador Nabil Bonduk, que trata do Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (PPMI) referente ao projeto Hub Pinheiros

O presente relatório de subsídios técnicos tem por objetivo apresentar elementos aptos a subsidiar a resposta da SEDP/SGM ao Requerimento de Informação em referência, de iniciativa do Vereador Nabil Bonduk, que versa sobre o Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (“PPMI”) instaurado por meio do Edital de Chamamento Público nº CH/001/2026/SGM-SEDP¹, destinado à obtenção de estudos, levantamentos e subsídios técnicos, jurídicos e econômico-financeiros voltados à eventual estruturação de parceria para o aproveitamento de área de propriedade municipal localizada no distrito de Pinheiros (“Área de Intervenção”).

Preliminarmente, cumpre esclarecer que, nos termos do Decreto Municipal nº 57.678/2017², o PPMI constitui instrumento preliminar e de natureza consultiva, destinado à obtenção de estudos e propostas que possam subsidiar a avaliação, pela Administração Pública, de alternativas para a estruturação de futura parceria, não vinculando, nessa etapa, a modelagem definitiva do projeto nem as decisões administrativas subsequentes. É a partir dessa premissa que se apresentam, a seguir, as respostas aos questionamentos formulados.

1. Qual o estágio atual deste PPMI e qual o cronograma detalhado previsto?

O PPMI encontra-se na fase de recebimento de subsídios técnicos a serem apresentados pelas interessadas, cujo prazo final é 10 de agosto de 2026, enquanto o prazo para apresentação de pedidos de

¹ Edital de Chamamento Público nº CH/001/2026/SGM-SEDP, Processo Administrativo nº 6011.2026/0001694-9, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 07/07/2026. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/web/desestatizacao_projetos/w/hub-pinheiros>. Acesso em: 29 jul. 2026.

² **Decreto Municipal 57.678/2017:** Art. 1., § 3º Na fase de estruturação dos empreendimentos a que se refere o “caput” deste artigo, a critério da Administração Municipal, poderá ser:

I - convocado Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse - PPMI, quando se mostrar útil à obtenção de subsídios preliminares específicos; (...)

§ 4º O PPMI será convocado, mediante edital de chamamento público, para interessados apresentarem, independentemente de autorização, seus projetos, levantamentos, investigações ou estudos, não se sujeitando às disposições deste decreto, ficando vedado o ressarcimento na forma do artigo 21 da [Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995](#).



esclarecimentos e/ou realização de reuniões e visitas técnicas se encerrou em 03 de agosto de 2026. Por se tratar de etapa ainda preliminar, não há, neste momento, cronograma detalhado para as fases subsequentes de desenvolvimento do projeto. O cronograma dessas etapas dependerá da análise dos subsídios apresentados no âmbito do PPMI e da decisão da Administração quanto ao eventual prosseguimento do projeto.

2. Quais estudos subsidiam a proposta e estão em andamento?

Até o presente momento, a Administração não dispõe de estudos técnicos próprios elaborados previamente e especificamente para o projeto Hub Pinheiros. É o próprio PPMI, nos termos do Edital de Chamamento Público nº CH/001/2026/SGM-SEDP, o instrumento destinado à obtenção de estudos a serem elaborados e apresentados pelas interessadas, na qualidade de subsídios preliminares técnicos, arquitetônicos, operacionais e econômico-financeiros, nos termos do Anexo I – Termo de Referência e do Anexo II – Modelo para Apresentação de Subsídios. Encerrado o prazo para apresentação dos subsídios pelas interessadas, seguir-se-á a análise técnica das contribuições recebidas e a consequente decisão da Administração quanto ao prosseguimento do projeto, hipótese em que serão elaborados os estudos técnicos necessários ao projeto Hub Pinheiros.

3. Quais serão as etapas de análise técnica, participação social e eventual licitação?

O PPMI encontra-se atualmente na etapa de recebimento de subsídios a serem elaborados pelas interessadas. Encerrado o prazo para sua apresentação, a Administração procederá à análise técnica das contribuições recebidas, a fim de avaliar a pertinência e aderência às diretrizes do projeto e subsidiar eventual decisão quanto ao seu prosseguimento.

Concluída essa análise, caberá à Administração deliberar sobre a conveniência e oportunidade de avançar para a etapa de estruturação da parceria. Nessa etapa, serão elaborados e aprofundados os estudos de viabilidade e as modelagens jurídica, arquitetônico-operacional e econômico-financeira necessárias à definição da futura contratação.

Caso a Administração decida pelo prosseguimento do projeto, a futura contratação observará o rito licitatório próprio estabelecido na legislação aplicável, incluindo os mecanismos de participação social cabíveis.



4. Há previsão de realização de audiências públicas, consultas públicas ou outros mecanismos de participação da população antes da tomada de qualquer decisão sobre a implantação do empreendimento? Em caso positivo, informar o cronograma previsto.

Como mencionado, o PPMI corresponde a uma etapa preliminar de estruturação do projeto, destinada ao recebimento de subsídios preliminares e específicos para eventual estruturação de parceria. Caso a Administração decida avançar para a estruturação da parceria, os mecanismos de participação social exigidos pela legislação aplicável serão observados e conduzidos em fase posterior, observadas as características da modelagem que vier a ser adotada.

5. Quais estudos de impacto (urbanístico, viário, ambiental, sonoro, de vizinhança e outros) serão exigidos dos interessados e em que momento esses documentos serão disponibilizados para conhecimento da população?

Considerando o caráter preliminar do PPMI, não há, nesta fase, exigência de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos moldes previstos no Estatuto da Cidade³. O Anexo II do Edital – Modelo para Apresentação de Subsídios, em seu item 3⁴, faculta, contudo, a apresentação, pelas interessadas, de estudo preliminar de impacto de vizinhança e de Análise de Polo Gerador de Tráfego (PGT), como subsídios à futura estruturação do projeto. A apresentação desses estudos preliminares, porém, não substitui os estudos, procedimentos administrativos e mecanismos de participação social e transparência que venham a ser exigidos pela legislação aplicável em etapas posteriores.

Além disso, nos termos do subitem 5.2.1, alínea “e”, do Anexo I do Edital – Termo de Referência, as interessadas deverão adotar, como premissa para a elaboração dos subsídios, a observância às “exigências legais e regulatórias urbanísticas e de preservação ambiental dos recursos naturais da ÁREA DE INTERVENÇÃO, valorizando-se iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos, entre outros”. No mesmo sentido, os projetos de arquitetura deverão “garantir à

³ Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 29 jul. 2026.

⁴ Anexo II do Edital – Modelo para Apresentação de Subsídios: 3 – ASPECTOS ARQUITETÔNICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Apresentar, nesta seção, as informações sobre aspectos operacionais e arquitetônicos relevantes para a apresentação dos SUBSÍDIOS, tais como: (...)

IX. Estudo preliminar de impacto de vizinhança (EIV), acompanhado de medidas de mitigação e respectiva memória de cálculo;

X. Análise de Polo Gerador de Tráfego (PGT), contemplando os grandes eventos previstos para a ÁREA DE INTERVENÇÃO e as intervenções decorrentes dos novos fluxos intra-quadra propostos.



vizinhança e equipamentos do entorno segurança e conforto”, nos termos do subitem 5.2.1, alínea “f”, subitem “iv”, do referido anexo. Em atenção a essa diretriz, prevê-se, por exemplo, que a Arena Esportiva seja do tipo fechada e dotada de isolamento acústico integral (item 5.2.2, alínea “b”, inciso “v”).

Quanto à publicidade dos subsídios, nos termos do item 9.4.1 do Edital⁵, esclarece-se que os materiais apresentados serão disponibilizados publicamente às demais interessadas participantes do PPMI, ressalvadas as informações comprovadamente confidenciais de caráter comercial.

Os estudos de impacto formalmente exigíveis em eventuais etapas futuras de estruturação e licenciamento deverão, por sua vez, observar os procedimentos, requisitos de publicidade e mecanismos de participação social previstos na legislação aplicável, os quais serão definidos oportunamente, de acordo com a modelagem que vier a ser adotada e com as características do projeto.

6. Existe definição preliminar quanto ao destino da Subprefeitura de Pinheiros, da CET, da Guarda Civil Metropolitana e da Unidade de Vigilância em Saúde Lapa/Pinheiros caso o projeto venha a ser implementado? Em caso afirmativo, informar quais seriam os novos locais e como será garantida a continuidade dos serviços públicos.

Considerando o caráter preliminar do PPMI, não há, até o presente momento, cronograma definido para a desocupação, o remanejamento ou a compatibilização das atividades atualmente desempenhadas na Área de Intervenção. Esses aspectos serão avaliados em eventual etapa de estruturação da parceria e, por não integrarem o escopo dos subsídios técnicos previstos no Edital e no Termo de Referência, não há, nesta fase, informações adicionais a serem prestadas a esse respeito.

7. A eventual implantação da arena e dos demais equipamentos dependerá de licenciamento ambiental, aprovação urbanística e demais procedimentos previstos na legislação municipal? Quais medidas já foram tomadas nesse sentido?

A eventual implantação da arena e dos demais equipamentos dependerá da obtenção do licenciamento ambiental, da aprovação urbanística e do cumprimento dos demais procedimentos exigidos pela legislação municipal, estadual e/ou federal aplicável, a serem obtidos na etapa de estruturação e implementação do projeto. Até o momento, contudo, considerando o caráter preliminar do PPMI, ainda não foram adotadas

⁵ **Edital do PPMI:** 9.4.1. Os SUBSÍDIOS e documentos apresentados no âmbito do CHAMAMENTO PÚBLICO serão tornados públicos para todas as INTERESSADAS que participarem do PPMI, salvo no caso de informações comprovadamente confidenciais de caráter comercial.



medidas nesse sentido, uma vez que tais providências serão avaliadas oportunamente, após eventual decisão quanto ao prosseguimento do projeto.

Nesse contexto, cabe às interessadas, no âmbito dos subsídios a serem apresentados, indicar cronograma físico-financeiro de implantação das obras e os marcos críticos para o licenciamento urbano e ambiental do empreendimento, com o devido embasamento técnico dos prazos propostos, nos termos do item 3 do Anexo II – Modelo para Apresentação de Subsídios⁶.

8. Há previsão de que os estudos produzidos no âmbito do PPMI sejam disponibilizados integralmente para consulta pública?

O acesso aos documentos e às informações recebidos no âmbito do PPMI, que forem utilizados como documentos preparatórios para tomada de decisão e ato administrativo, será assegurado com a edição do respectivo ato decisório, nos termos da legislação. Assim, os subsídios que vierem a ser apresentados no âmbito do PPMI, enquanto meras contribuições técnicas passíveis de aproveitamento pela Administração a seu critério exclusivo⁷, têm sua publicização vinculada à prática do ato administrativo correspondente.

Considerações Finais

Ante o exposto, verifica-se que o PPMI se encontra em etapa preliminar, com prazo em curso para o recebimento de subsídios pelas interessadas, destinados a auxiliar a Administração Pública na avaliação de alternativas para eventual estruturação de parceria referente à Área de Intervenção.

As definições relativas ao cronograma detalhado das etapas subsequentes, aos mecanismos de participação social (incluindo consulta e audiência públicas), aos estudos de impacto, à realocação dos órgãos públicos atualmente instalados na Área de Intervenção e aos procedimentos de licenciamento e aprovação urbanística serão oportunamente estabelecidas, observada a legislação aplicável, caso a Administração decida dar prosseguimento ao projeto.

⁶**Anexo II do Edital – Modelo para Apresentação de Subsídios: 3 – ASPECTOS ARQUITETÔNICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**
(...)

II. Cronograma físico-financeiro de implantação execução das obras e marcos críticos para licenciamento urbano e ambiental da PARCERIA, com embasamento técnico dos prazos;

⁷ **Edital do PPMI: 10.2.** Os SUBSÍDIOS serão considerados como meras contribuições, podendo ser aproveitados parcial ou totalmente, ou ainda combinados entre si, na formulação de editais de licitação e contratos, a critério exclusivo da Administração Pública Municipal, sem qualquer direito a ressarcimento aos seus autores.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL GABINETE DO SECRETÁRIO

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: (11) 3113-8438

PROCESSO 6010.2026/0002349-4

Encaminhamento SGM/GAB Nº 162625539

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo / Vereador Nabil Bonduki

ASSUNTO: Ofício SGP-23 nº 843/2026 – Requerimento RDS nº 924/2026. Solicitação de informações acerca do Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (PPMI) para estruturação do projeto Hub Pinheiros.

**À
PREF/CASA CIVIL/ATL**

Sra. Chefe de Gabinete,

Em atenção ao Encaminhamento PREF/CASA CIVIL/ATL nº 161586397, restituímos os presentes autos, devidamente instruídos com as informações prestadas pela Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias – SGM/SEDP, por meio do Encaminhamento nº 162602787, que consolida os esclarecimentos apresentados pela Coordenadoria de Desestatização e Parcerias e pela São Paulo Parcerias S.A., constantes dos documentos SEI nº 162520217 e 162523469, respectivamente.

Diante do exposto, encaminham-se os autos a essa Assessoria Técnica e Legislativa – ATL, para conhecimento e prosseguimento quanto à resposta à Câmara Municipal de São Paulo.

Atenciosamente,



Tarsila Amaral Fabre
Chefe de Gabinete
Em 07/08/2026, às 11:37.



Danilla Souza Nunes
Responsável pelo Controle Interno - SGM
Em 07/08/2026, às 11:39.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **162625539** e o código
CRC **B0284A65**.

fls. 11