



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

CP 003/2023/SGM-SEDP

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA REFORMULAÇÃO DO TERMINAL PARQUE DOM PEDRO II, RECUPERAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE ÁREAS VERDES E REALIZAÇÃO DE MELHORAMENTOS VIÁRIOS, COM EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ATIVAÇÃO, ZELADORIA E MANEJO AMBIENTAL.

Respostas às solicitações de Esclarecimentos da Consulta Pública

Nº	TEMA	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	RESPOSTA
1	DESAPROPRIAÇÃO DE TERRENOS	<p>Cabe destacar que a Área de Concessão do Projeto, descrita no Anexo IV do Edital, delimita apenas imóveis de propriedade municipal, conforme croqui patrimonial nº 101367, não havendo previsão de desapropriação de imóveis privados em nenhum dos instrumentos do Edital de Licitação para o Projeto, nem previsão orçamentária para custear eventuais desapropriações. No entanto, conforme exposto na Audiência Pública Virtual, realizada no dia 24 de janeiro às 10h, a Área de Concessão do Projeto está muito próxima de imóveis particulares, fator que, tendo em vista a proximidade com espaços culturais (como o Mercado Municipal), eventualmente poderiam despertar interesse de integração pela Municipalidade.</p> <p>Diante desse cenário e da grande proporção que o Plano Urbanístico do Projeto possui, surge o questionamento dos proprietários dos imóveis ao entorno a respeito de sua segurança jurídica e patrimonial com relação ao eventual risco de desapropriações de tais imóveis.</p> <p>Por isso, considerando a relevância das implicações decorrentes do Projeto e a importância da publicidade e transparência da atuação da Administração Pública, solicitamos esclarecimentos acerca do risco de desapropriação de imóveis particulares no entorno da área de concessão do Parque Dom Pedro II. Faz-se necessário considerar, em especial, os seguintes aspectos:</p> <p>(i) Na Audiência Pública Virtual foi apresentada a proposta de alargamento do logradouro Dom Pedro II (Avenida do Exterior), o que gerou dúvidas a respeito de eventual expansão do seu perímetro para além dos contornos de propriedade pública, bem como se isso poderia levar a desapropriações de imóveis privados;</p> <p>(ii) Apesar de, no Edital e seus Anexos, não haver previsão orçamentária ou urbanística de desapropriação de imóveis privados, o Anexo VII do Contrato - Matriz de Riscos elenca o risco de "desapropriação e intervenção estatal na propriedade privada" e o materializa como a "eventual necessidade de edição de declaração de utilidade pública, na forma de lei, no caso de desapropriação de imóveis não pertencentes à Área de Concessão na Data de Publicação do Contrato", prevendo isso sem apresentar proposta de intervenção concreta, algo necessário para garantir segurança jurídica aos proprietários de imóveis próximos à Área de Concessão.</p> <p>(iii) O Escritório de Arquitetura responsável pela elaboração do Plano Urbanístico do Parque Dom Pedro II, UNA BV, publicou em seu site (disponível em UNA BV » Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II) que o Projeto incluiria a desapropriação de uma quadra lateral entre o Mercado Municipal e o Parque Dom Pedro II, o que poderia ser indicativo de uma intenção de desapropriação de imóveis privados, conforme trecho destacado abaixo:</p> <p>"O Mercado Municipal é um dos pontos mais vitais do centro antigo de São Paulo, recebendo um número imenso de visitantes diariamente. O edifício inaugurado em 1933, embora ocupando toda a quadra, está bastante constrangido em seu entorno, com dificuldades operacionais e carência de estacionamento. A proposta inclui a desapropriação de uma das quadras laterais, ampliando o espaço livre contíguo ao edifício e integrando-o ao parque. Essa opção será reforçada por ações futuras como o rebaixamento da Avenida do Estado, a construção de novas vias cruzando o parque no sentido transversal e a construção da Estação Mercado do metrô."</p> <p>Nesse contexto, considerando a preocupação dos proprietários de imóveis privados do entorno da Área de Concessão, bem como os eventuais riscos de serem impactados pelo Projeto, somando-se a isso os aspectos elencados acima, solicitamos informações detalhadas a respeito do panorama sobre o risco e a possibilidade de desapropriação de imóveis privados, bem como quais as medidas para minimizar seus impactos, tendo em vista as dimensões do projeto urbanístico de revitalização do Parque Dom Pedro II.</p>	<p>O Projeto do Novo Parque Dom Pedro II se insere no âmbito da Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE, Lei Municipal 17.844/2022) como um de seus Projetos Especiais. Assim, ainda que a concepção do Projeto se inspire no Plano Urbanístico elaborado em 2011, esclarecemos que sua implementação não implica em execução do Plano de 2011 em sua integralidade, uma vez que o planejamento aprovado e vigente atualmente na região é dado pela AIU-SCE, especialmente no que tange o uso e ocupação do solo de lotes privados.</p> <p>Por fim, cumpre reiterar que o Projeto em tela não prevê desapropriação de lotes privados, uma vez que toda a Área da Concessão e todas as intervenções previstas se localizam em lotes, logradouros ou espaços livres de titularidade pública.</p>
2	PRAÇA RAGUEB CHOHI E TERMINAL DE ÔNIBUS TURÍSTICOS	<p>Agradeço este canal que permite que sejam vislumbrados pontos de interesse de pessoas envolvidas e preocupadas com o futuro da região.</p> <p>Como proprietário de imóvel situado em frente à Praça Ragueb Chohfi, objeto de requalificação, gostaria que fosse reestabelecido no novo terminal, o terminal de ônibus turísticos, extinto no governo Kassab, que muito contribuiu para o comércio da região, responsável pela vinda de 350 compradores ("sacoleiras")/dia, metade vindos de outros estados.</p> <p>Gostaria também que a Praça Ragueb Chohfi fosse bem zelada, e que lá fosse estabelecida uma estrutura para a realização de eventos, shows e performances, já que do jeito que está, fechada, pouco contribui para o comércio e movimento da região.</p> <p>Espero também que o novo bulevar que interligará o Parque Dom Pedro, beirando o Museu do Catavento, e atravessando a margem do Tamanduatei em direção à Rua 25 de Março tenha bastante zeladoria e segurança para facilitar o acesso dos pedestres e dos comerciantes que explorarão as lojas e quiosques.</p>	<p>A requalificação da Praça Ragueb Chohfi é uma das obras de caráter obrigatório previstas no Projeto, incluindo também o restauro do Monumento Amizade Sírio-Libanesa.</p> <p>Cumpre esclarecer que, além das obras de implantação e requalificação, a Concessionária será responsável também pela zeladoria, manejo de áreas verdes, ativação sociocultural, comercial e de elementos de segurança, como câmeras e rondas a pé e/ou de bicicleta.</p> <p>Com relação à realização de atividades e eventos, esclarecemos que as Atividades de Interesse Coletivo, gratuitas e de caráter obrigatório, poderão ser realizadas em todas as Áreas Verdes da Área da Concessão, o que inclui a Praça Ragueb Chohfi. O desempenho dos serviços de conservação, ativação e segurança será avaliado por Agente de Apoio à Fiscalização e, consequentemente, afetará o cálculo da remuneração da Concessionária.</p> <p>Por fim, a sugestão de implantação de Terminal para ônibus turísticos será avaliada na etapa final de modelagem do projeto, inclusive junto aos órgãos de trânsito e transportes, para eventual inclusão no Projeto.</p>
3	INTEGRAÇÃO SESC E MERCADÃO	<p>O projeto está excelente.</p> <p>E seria interessante se houvesse diálogo entre o novo parque com a estrutura do Sesc e do Mercadão.</p> <p>Aquela região tem um potencial turístico GIGANTESCO, e a criação do novo parque, na minha opinião, deve levar em conta essa integração com os equipamentos que já estão lá.</p> <p>Pelo que notei no vídeo, o museu catavento será bem integrado.</p> <p>Mas não vi tanto destaque na integração com o Mercadão e o novo Sesc Dom Pedro.</p>	<p>A integração com o futuro Sesc Parque Dom Pedro II está prevista no projeto, por meio da Praça São Vito. As intervenções obrigatórias incluem o fechamento para veículos da via localizada entre o Sesc e o Viaduto Diário Popular e a requalificação dos baixos desse viaduto, possibilitando a integração do Sesc ao Museu Catavento e demais áreas do Novo Parque Dom Pedro II.</p> <p>Com relação à integração com o Mercado Municipal, cabe destacar que um dos acessos às áreas verdes do Novo Parque Dom Pedro II será na Avenida do Exterior, nas proximidades do Mercado Municipal. Ademais, a Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE, Lei Municipal 17.844/2022) prevê em seu Programa de Intervenções uma transposição do Rio Tamanduatei ligando a Praça São Vito nas imediações do futuro Sesc à Rua Comendador Assad Abdalla, adjacente ao Mercado Municipal.</p>



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

CP 003/2023/SGM-SEDP

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA REFORMULAÇÃO DO TERMINAL PARQUE DOM PEDRO II, RECUPERAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE ÁREAS VERDES E REALIZAÇÃO DE MELHORAMENTOS VIÁRIOS, COM EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ATIVAÇÃO, ZELADORIA E MANEJO AMBIENTAL.

Respostas às solicitações de Esclarecimentos da Consulta Pública

Nº	TEMA	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	RESPOSTA
4	REMOÇÃO DE TERRENO DA ÁREA DA CONCESSÃO	<p>O documento intitulado Memorial Descritivo, Anexo IV, do referido Edital, demonstra que a área a ser concedida abrange o total de 302.972 m² (trezentos e dois mil, novecentos e setenta e dois metros quadrados), caracterizada pelos limites descritos no item 2.1 do aludido documento, conforme aponta a figura abaixo, no delineado em vermelho, extraída do citado memorial (conforme página 21).</p> <p>Desta figura é possível inferir que, um terreno do lado esquerdo, de quem da Avenida do Estado olha para o imóvel do Quartel do 2º Batalhão de Guardas, de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, está abrangida na futura concessão municipal, contrariando os entendimentos técnicos entre equipes da Prefeitura Municipal e da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, em face da intenção do Estado de desenvolver uma nova PPP de desenvolvimento urbano e habitação, em que a porção do território em questão foi projetado implantar prédio multiusos.</p> <p>Não se deve olvidar que a legislação municipal vigente, que disciplina e regulamenta o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE e estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo, prescreve no artigo 30 e §3º, que:</p> <p>Art. 30. Ficam instituídos os Projetos Especiais Minhocão, Parque Dom Pedro II e Largo da Concórdia, demarcados no Mapa 8 desta Lei, com o objetivo de promover a reorganização de áreas impactadas pela implantação pretérita de estruturas viárias.</p> <p>§ 3º As áreas estaduais englobadas no perímetro demarcado para o Projeto Especial Dom Pedro II referido no caput deste artigo ficam integradas à área de Qualificação Q8b, observados os parâmetros definidos no Quadro 2 desta Lei e o zoneamento lindeiro. (Grifo nosso)</p> <p>Além disso, é importante reiterar que a área pretendida pela Prefeitura no projeto sob consulta compõe o programa de requalificação proposto pelo Estado de São Paulo, de modo que se pugna, com fundamento nos fatos e argumentos supramencionados, pela revisão do projeto sob consulta pública, excluindo a área citada, de modo que o futuro parceiro privado selecionado pelo Estado tenha livre disposição do imóvel.</p>	<p>Conforme alinhamento prévio com a CDHU, a Área da Concessão não inclui o lote em que se localiza o Quartel do Segundo Batalhão de Guardas (SQL 003.009.0001-5, conforme base de dados georreferenciados oficial do Município de São Paulo - Mapa Digital da Cidade/Geosampa) nem a Área Verde localizada entre o Viaduto 25 de Março e a estação Pedro II do Metrô.</p> <p>Cumpra-se recordar que, em manifestação no processo SEI 6011.2023/0002469-5, doc. nº 090963531 de 5 de outubro de 2023, a Secretaria de Executiva de Desestatização e Parcerias do Município de São Paulo forneceu informações a respeito dos lotes e espaços livres utilizados no projeto da PPP Novo Parque Dom Pedro II.</p>
5	IMPACTO DOS EVENTOS - REALIZAÇÃO DE EIV	<p>Haja vista a previsão de realização de eventos de interesse da municipalidade e eventos especiais na Esplanada de Eventos com capacidade para até 30 mil pessoas, entendemos como necessária a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para este tipo de atividade, bem como a previsão de estudos técnicos de mobilidade e trânsito que garantam a fluidez e continuidade das atividades no entorno do Parque quando da realização de tais eventos.</p>	<p>Todos os estudos, planos e projetos necessários para o licenciamento, implantação e operação serão de responsabilidade da Concessionária e estarão sujeitos à aprovação do Poder Concedente e demais órgãos competentes.</p>
6	LOGÍSTICA GALERIA COMERCIAL	<p>Além disso, com vistas a não prejudicar o trânsito local, tampouco o fluxo de pedestres no Parque e suas imediações, o projeto poderia estabelecer horários e dias de acesso logístico para suprimento das galerias comerciais.</p>	<p>A proposta será avaliada e encaminhada junto à CET, órgão responsável pela regulamentação da circulação e estacionamento de veículos.</p>
7	REAPROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS	<p>Diante da dimensão do Parque e seu potencial ambiental (presença de curso d'água e grandes áreas de cobertura vegetal), seria ainda mais interessante ampliar esse potencial com o reaproveitamento de águas pluviais, a captação de energia limpa através de painéis solares, a compostagem de resíduos orgânicos gerados no local, entre outras iniciativas de eficiência energética.</p>	<p>A proposta será avaliada na etapa final de modelagem do projeto.</p>
8	CRIAÇÃO DE CORREDORES COMERCIAIS	<p>Ainda pensando na relação entre a dimensão do Parque e a escala do pedestre, entendemos que a área comercial (galerias, bancas, etc.) poderia ser implantada de forma pulverizada ao longo de toda sua extensão, sendo possível até mesmo a conformação de corredores comerciais nas áreas limítrofes.</p>	<p>Espaços comerciais de pequeno porte, como quiosques e bancas de jornal poderão ser implantados pela Concessionária em todas as Áreas Verdes do Projeto, em complementariedade à Galeria Comercial localizada junto ao novo Terminal Parque Dom Pedro II. Cabe destacar que, em determinadas Áreas Verdes, é prevista a implantação e funcionamento obrigatórios de uma quantidade mínima de quiosques, como no Skate Park, no Boulevard e na Praça São Vito, com a finalidade de promover a ativação desses espaços.</p> <p>Com relação à formação de corredores comerciais, cabe destacar a previsão de fachadas ativas ao longo da nova Ponte do Carmo, junto à Galeria Comercial, e nos baixos do elevado da Linha 3-Vermelha do Metrô, além dos quiosques distribuídos ao longo do novo Boulevard de conexão da região da 25 de março ao Brás.</p>
9	ATIVIDADES A SEREM OBRIGADAS NAS ÁREAS COMERCIAIS	<p>Tendo em vista o perfil de comércio e serviços característicos da região, é importante que o projeto especifique as atividades (CNAEs) a serem obrigadas nas áreas comerciais para não gerar uma concorrência negativa que, em virtude da incompatibilidade, ocasione a baixa adesão e/ou insucesso dessas áreas e, ainda pior, o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.</p>	<p>O contrato como está detalhado possibilita a implantação de comércio de diferentes perfis de tamanho e localização, desde quiosques pequenos nas áreas verdes até lojas com maior área dentro da Galeria Comercial. No entanto, com exceção de uma determinada quantidade de quiosques nas áreas verdes, das fachadas ativas e de 1 ponto de alimentação na Galeria Comercial, todos os demais pontos comerciais eventualmente implantados não são obrigatórios. Nesse sentido, o futuro parceiro privado poderá escalar sua oferta de opções de comércio a depender da demanda.</p>



CP 003/2023/SGM-SEDP

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA REFORMULAÇÃO DO TERMINAL PARQUE DOM PEDRO II, RECUPERAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE ÁREAS VERDES E REALIZAÇÃO DE MELHORAMENTOS VIÁRIOS, COM EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ATIVAÇÃO, ZELADORIA E MANEJO AMBIENTAL.

Respostas às solicitações de Esclarecimentos da Consulta Pública

Nº	TEMA	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	RESPOSTA
10	ZONAS SOMBREADAS	Além disso, com vistas a tornar o Parque um lugar ainda mais atrativo e convidativo à passagem e permanência de pedestres, o projeto poderia prever zonas sombreadas e com coberturas que protejam o usuário nos dias de calor intenso ou de chuvas torrenciais.	O projeto contempla diretrizes de enriquecimento arbóreo, permeabilização do solo e arborização urbana com o objetivo de mitigar as ilhas de calor e criar espaços verdes sombreados para a população. No caso da inserção de coberturas para a proteção dos usuários em caso de chuva, a sugestão será avaliada..
11	ATIVIDADES NOTURNAS E SEGURANÇA PÚBLICA	<p>Em sinergia às demais legislações e iniciativas do Poder Público para a recuperação e revitalização do centro histórico, no qual o Parque Dom Pedro II se encontra, seria de fundamental importância que o edital assegurasse a realização de atividades noturnas e aos finais de semana, afim de corroborar para o aumento da dinâmica e fluxos locais, aumentando assim a sensação de segurança da região (além, é claro, da importante presença do efetivo policial e métodos tradicionais de segurança como boa iluminação, instalação de câmeras de monitoramento, etc.).</p> <p>Por fim, para além dos encargos, direitos e obrigações já assumidos pelo Poder Público, é extremamente necessário que este assegure ações efetivas para instauração e manutenção da segurança pública no Parque e seus arredores, 7 dias por semana e 24 horas por dia.</p>	<p>Todas as áreas abertas do futuro Parque Dom Pedro II deverão ter horário de funcionamento de 24h, todos os dias da semana. Ademais, cumpre destacar que a Concessionária será responsável pela implantação e pelo pleno funcionamento de sistemas de iluminação noturna e circuito fechado de televisão, além de rondas a pé e/ou de bicicletas. O desempenho desses serviços relacionados à segurança será um dos pontos a serem avaliados por Agente de Apoio à Fiscalização e, conseqüentemente, de cálculo da remuneração da Concessionária. Por fim, cabe relembrar que o horário de funcionamento do Terminal também é de 24 horas, contribuindo com a ativação noturna dos espaços e incentivando o funcionamento prolongado dos estabelecimentos comerciais dos arredores.</p> <p>Com relação a um regimento específico para ativação comercial e sociocultural noturnas, a proposta será avaliada.</p>
12	GRUPO DE MONITORAMENTO COM DIFERENTES ATORES	Além da previsão da mensuração de desempenho por agentes de apoio à fiscalização e pesquisas de satisfação do usuário, seria oportuna a criação de um grupo composto por representantes da cessionária, do Poder Público e moradores da região para monitoramento e avaliações periódicas da implementação e operação do plano de intervenções constante no projeto.	Agradecemos a contribuição. A proposta será avaliada.
13	EXPANSÃO DO PROJETO	Em se tratando de um Parque que usufrui de privilegiada posição geográfica, sendo importante ponto de conexão entre áreas comerciais relevantes como a Rua 25 de Março e Brás, o projeto poderia ser expandido nas conexões com essas regiões, reiterando seu papel nodal na localidade.	<p>Em reconhecimento ao caráter nodal da localidade, o Projeto do Novo Parque Dom Pedro II se baseia em dois elementos principais, sendo um a Reformulação do Terminal Parque Dom Pedro II e o outro a consolidação e a recuperação das Áreas Verdes localizadas no entorno do Terminal, viabilizando a conexão de áreas de interesse comercial e turístico localizadas nos arredores.</p> <p>Destaca-se, ainda, que o Projeto se insere no contexto de um pacote de medidas de requalificação de espaços livres e de ativação do Centro de São Paulo previstas pela AIU-SCE e pelo Programa Todos pelo Centro, como o Programa Requalifica Centro, a reforma dos Calçadões, o Concurso Reinventing Cities São Paulo, a ativação do Vale do Anhangabá e o restauro do Mercado Municipal.</p> <p>Especificamente a respeito de Ruas Comerciais, existe o Programa de Intervenção em Ruas Comerciais, instituído pela Lei Municipal 14.003/2005, que viabiliza parcerias entre a Prefeitura e entidades como associações de lojistas, para a requalificação destes locais.</p>
14	AUMENTO DA ARBORIZAÇÃO DO RIO TAMANDUATÉ E MAIS CORPOS D'ÁGUA	Ademais, o tratamento de alargamento e arborização do Rio Tamanduaté poderia ser pensado em toda sua extensão, algo extremamente necessário diante das enchentes e alagamentos que frequentemente ocorrem em decorrência das chuvas de verão na região. Ponto no qual o projeto poderia prever maior quantidade de corpos d'água para contribuir na absorção das águas pluviais e diminuição das ilhas de calor.	<p>Na margem oeste do Tamanduaté, são previstas intervenções de macrodrenagem a fim de endereçar as enchentes que ocorrem na região da rua 25 de Março, ainda que se situe fora da Área da Concessão.</p> <p>A implantação de dois reservatórios subterrâneos de 2.000 m³, um em cada margem do Rio Tamanduaté, além da substituição e reforço de galerias de águas pluviais são as intervenções de macrodrenagem previstas na região e incluídas no Projeto como intervenções de caráter obrigatório, beneficiando ainda a drenagem da região do Brás.</p> <p>Complementarmente, a ampliação e requalificação de Áreas Verdes possibilita o aumento da permeabilidade do solo, também contribuindo com a drenagem de águas pluviais.</p>