

CONCORRÊNCIA Nº [●]/2026

PROCESSO SEI Nº [●]

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO PARA A OPERAÇÃO, GESTÃO, MANUTENÇÃO E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL
DO COMPLEXO ROOSEVELT**

ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – CONTEXTUALIZAÇÃO.....	4
1. INTRODUÇÃO.....	4
2. HISTÓRICO DA ÁREA.....	6
3. INSERÇÃO URBANA.....	15
3.1. DENSIDADE DEMOGRÁFICA.....	15
3.2. USO DO SOLO.....	16
3.3. RENDA MÉDIA DA POPULAÇÃO.....	17
3.4. TRANSPORTE.....	20
3.5. LEGISLAÇÃO URBANA.....	21
3.6. EQUIPAMENTOS DO ENTORNO.....	25
3.7. PATRIMÔNIO CULTURAL.....	26
CAPÍTULO II – DIAGNÓSTICO.....	28
4. LOCALIZAÇÃO E ACESSO.....	28
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	28
6. COMPLEXO ROOSEVELT.....	30
7. INFRAESTRUTURAS E USOS EXISTENTES.....	39
7.1. Praça Franklin Roosevelt.....	39
7.2. Estacionamento.....	47
7.3. Belvedere Roosevelt.....	49
7.4. Baixo do Viaduto.....	50
7.5. Rua Gravataí.....	51

CAPÍTULO I – CONTEXTUALIZAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente ANEXO tem como objetivo apresentar o histórico de formação da ÁREA DA CONCESSÃO, suas características atuais de acordo com dados demográficos, uso do solo, infraestrutura do entorno, mobilidade, análise dos usos e edificações existentes, entre outras informações relevantes.

1.2. A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada no Município de São Paulo, nos distritos da República e da Consolação, pertencendo à Subprefeitura da Sé.

1.3. A ÁREA DA CONCESSÃO é composta por cinco localidades: a Praça Franklin Roosevelt, o seu estacionamento subterrâneo, o Belvedere Roosevelt, o Baixo do Viaduto Júlio de Mesquita Filho e a rua Gravataí. Conforme será detalhado no item Error: Reference source not found neste ANEXO, não é a integralidade dos respectivos espaços que foi considerada para definir a ÁREA DA CONCESSÃO. Neste sentido, foram definidos NÚCLEOS para cada um deles NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT, NÚCLEO ESTACIONAMENTO, NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO, NÚCLEO RUA GRAVATAÍ e NÚCLEO BELVEDERE ROOSEVELT (Figura 1).

Figura 1 – Mapa da ÁREA DA CONCESSÃO



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

1.4. A ÁREA DA CONCESSÃO equivale a aproximadamente 40.464 m² (quarenta mil quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrados), como será detalhado no item Error: Reference source not found.

1.5. Para a análise das informações de inserção urbana, foi estabelecido um raio de abrangência de 400 m (quatrocentos metros) a partir da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme Figura 2.

Figura 2 – Raio de abrangência de inserção urbana



Fonte: Google Earth. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

1.6. Para as análises apresentadas neste Capítulo, foram utilizados dados abertos de acordo com as temáticas descritas para a caracterização da ÁREA DA CONCESSÃO. Para a apresentação dos dados de população, densidade demográfica e renda média, foram utilizados os dados do portal Geosampa da PMSP.

1.7. Para a caracterização de transporte e mobilidade urbana, as informações de linhas de ônibus, metrô, ciclovias e ciclofaixas tiveram como fonte os dados publicados pelo Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa.

1.8. O portal Geosampa também foi utilizado para a contagem dos equipamentos existentes no raio de abrangência definido para a ÁREA DA CONCESSÃO. As tipologias dos equipamentos (cultura, educação, centros comerciais, centros de esportes e de lazer, áreas verdes, parques, praças e saúde) apresentadas

neste capítulo demonstram um recorte das pré-existências consideradas como mais relevantes no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO.

1.9. No item 3, são apresentados informações e dados que consistem na localização, infraestrutura e usos existentes (compreendendo os equipamentos neles incluídos). Para esse diagnóstico, coletou-se dados de documentos públicos disponíveis nos cadastros da PMSP.

2. HISTÓRICO DA ÁREA

2.1. A Praça Franklin Roosevelt localiza-se na região central de São Paulo, no limite sudoeste do distrito República. É delimitada pelas ruas da Consolação, João Guimarães Rosa, Praça Roosevelt e Augusta, formando um espaço público destinado ao lazer e ao descanso.

Figura 3 – Implantação da Praça Franklin Roosevelt



Fonte: Google Earth. Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

2.2. Antes de sua inauguração, em 1970, a área onde hoje se encontra a Praça Franklin Roosevelt passou por transformações e abrigou diferentes usos, acompanhando o célere processo de urbanização e o movimento de expansão da área central da cidade.

2.3. Em 1950, com a demolição do Seminário das Educandas, antiga residência de Dona Veridiana Prado, e após a doação de parte da extensa propriedade da família Prado à municipalidade, o local passou a abrigar,

por mais de uma década, um estacionamento de automóveis, situado atrás da Igreja Nossa Senhora da Consolação (YAMASHITA, 2013, pág. 43¹). O extenso pavimento asfaltado, resultado de desapropriações realizadas pela Prefeitura, para além do estacionamento, também era ocupado por concentrações públicas e, aos sábados, por uma feira-livre (FERREIRA, 2009, pág. 16²)

Figura 4 – Área da atual Praça Franklin Roosevelt na década de 1960



Fonte: Revista Acrópole, ano 32, nº 379, novembro de 1970 apud FERREIRA, 2009, pág. 17.

¹ YAMASHITA, Kelly Yumi. **Praça Roosevelt, centro de São Paulo: intervenções urbanas e práticas culturais contemporâneas.** 2013. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/102/102132/tde-10072013-141546/publico/Dissertacaokellycorrigida.pdf>. Acesso em: 10/03/2026>.

² FERREIRA, Jair Cesar Maturano. **Praça Roosevelt: possibilidades e limites de uso do espaço público.** 2009. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-08022010-130251/publico/JAIR_CESAR_MATURANO_FERREIRA.pdf#:~:text=que%20abrigava%20o%20Semin%C3%A1rio%20das%20Educandas%20em,a%20influenciar%20as%20interven%C3%A7%C3%B5es%20urbanas%20principalmente%20no>. Acesso em: 10/03/2026.

Figura 5 – Foto aérea da área em 1940, previamente às desapropriações



Fonte: Mapa Digital da Cidade, bases de dados da plataforma Geosampa.

Figura 6 – Foto aérea da área em 1954, após as desapropriações



Fonte: Mapa Digital da Cidade, bases de dados da plataforma Geosampa.

Figura 7 – Vista aérea do estacionamento que funcionou na área



Fonte: Archdaily Brasil.

2.4. Em 1967 o projeto da praça foi anunciado a fim de conferir uso à área remanescente da obra do sistema viário de abertura das vias expressas que interligam as regiões Leste e Oeste da cidade (YAMASHITA, op. cit., pág. 43 e FERREIRA, op. cit., pág. 18).

2.5. A praça foi inaugurada, em 25 de janeiro de 1970, no contexto do governo militar de Emílio Garrastazu Médici, sob administração municipal de Paulo Salim Maluf (1969-1971). Após sua inauguração, caracterizou-se por contantes alterações de programas como tentativa de reverter “o que foi entendido pela administração pública como rejeição à praça por parte da população” (YAMASHITA, op. cit., pág. 46).

Figura 8 – Vista aérea da praça após as reformas da década de 70

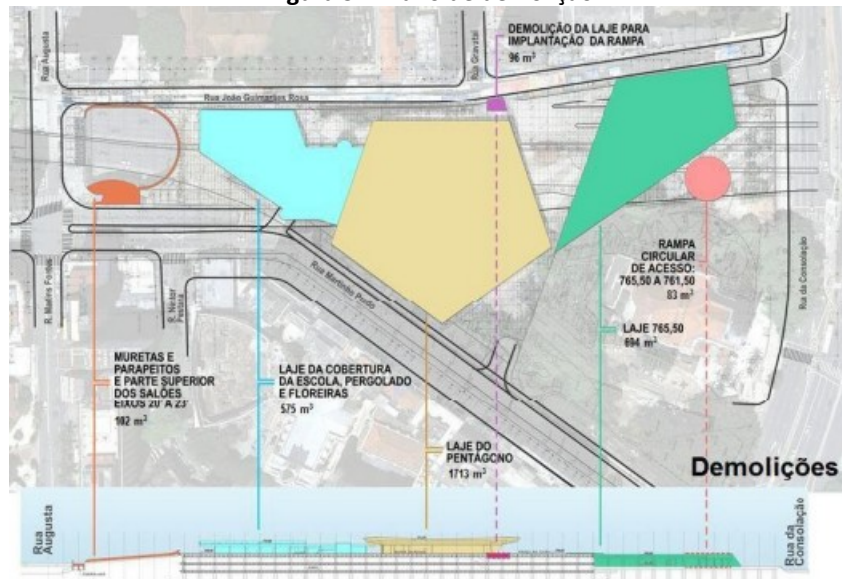


Fonte: Museu da Cidade de São Paulo.

2.6. Somente a partir dos anos 2000 que um projeto de intervenção de maior abrangência ganhou forma por meio de uma proposta elaborada pela EMURB - Empresa Municipal de Urbanização, atual SP URBANISMO (YAMASHITA, op. cit., pág. 149). Estabelecido o projeto base, abriu-se a discussão com a sociedade civil e, em 2006, foi criado o Comitê Gestor Roosevelt para acompanhar o processo desenvolvido pela EMURB (idem, pág. 154). Lançou-se a licitação para contratação do projeto executivo cuja vencedora, Figueiredo Ferraz, ficou encarregada de concluí-lo até 2008, a partir do estudo preliminar desenvolvido pela EMURB (idem, pág. 157).

2.7. O projeto executivo foi entregue em dezembro de 2008, entretanto, até o início das obras, em 2010, sofreu diversas alterações. Para a instalação dos novos usos, definiu-se um plano de demolição das estruturas existentes sobre as lajes dos estacionamentos, como diretriz para a desobstrução visual, a maior sensação de segurança do usuário do espaço, a acessibilidade e a proposta de um boulevard (idem, pág. 153). As obras foram concluídas em 2012.

Figura 9 – Plano de demolição



Fonte: SP URBANISMO apud YAMASHITA, 2013.

Figura 10 – Vista interna da praça em 05/10/2010, antes da demolição



Fonte: YAMASHITA, 2013.

2.8. A partir da obra de reforma, houve a recuperação dos estacionamentos subterrâneos existentes, implantação de um conjunto de quiosques articulados por pergolado, inicialmente, destinados a floriculturas, uma base da PM e da GCM sob as escadarias das esplanadas, playgrounds, cachorródromo, pista de skate e de um novo paisagismo no plano da laje principal.

2.9. Pela localização estratégica e infraestrutura de lazer, a praça é frequentada por moradores, grupos artísticos, praticantes de esportes urbanos, como skatistas e corredores, e usuários do comércio local. É um

espaço urbano historicamente utilizado por movimentos sociais, coletivos culturais e populares para manifestações, atos políticos e ações de políticas públicas.

2.10. Em 2023, próximo a base da GCM na praça, voltada para a rua Augusta, houve a reforma do Belvedere Roosevelt, cujo projeto de requalificação e execução das obras foram iniciativas da SP URBANISMO. O projeto buscou transformar a área antes subutilizada e isolada da praça, após o cruzamento da rua Augusta. Trata-se de área sobre o eixo viário Leste-Oeste, remanescente da estrutura projetada para a conexão das vias Amaral Gurgel, Elevado Presidente João Goulart - Minhocão e Viaduto Júlio de Mesquita Filho.

2.11. O espaço passou a oferecer arquibancada para descanso, acesso para *food truck*, iluminação qualificada, novo piso, paraciclos, jardins de chuva e escultura cinética em formato de árvore (SÃO PAULO, 2023³).

Figura 11 – Belvedere Roosevelt após intervenção

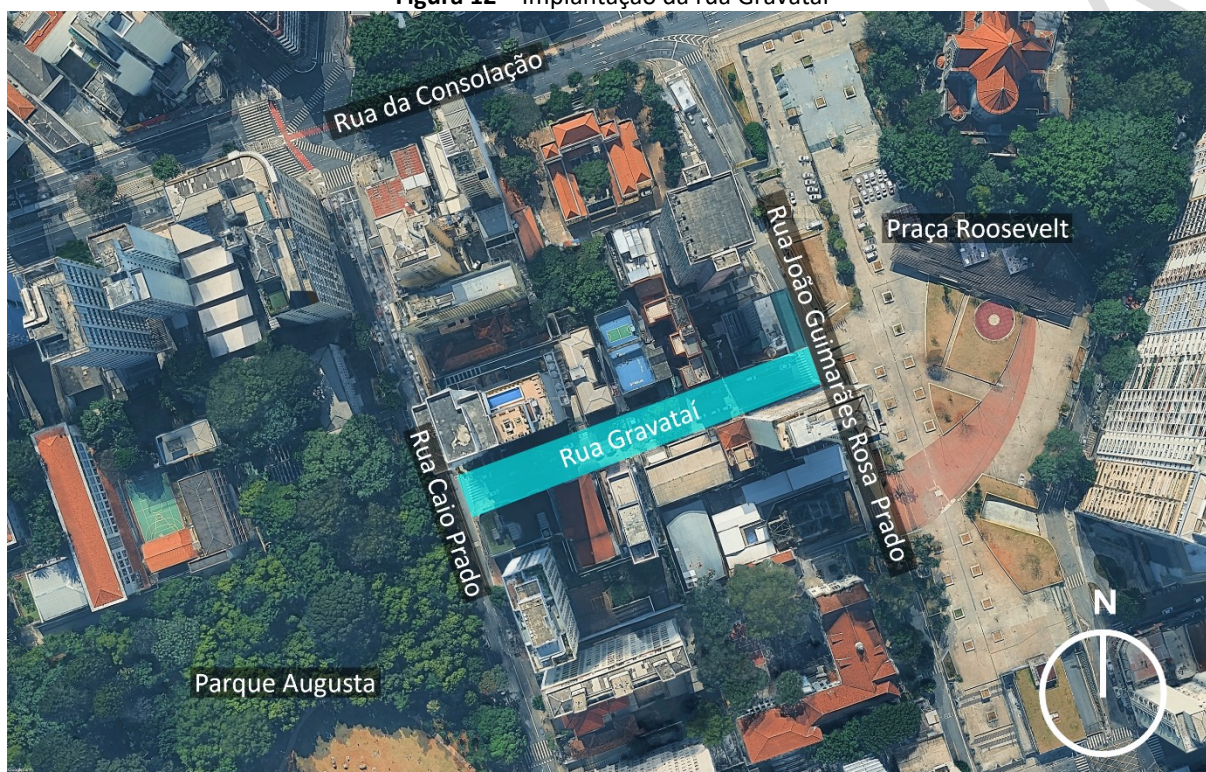


Fonte: EDSON LOPES JR./SECOM.

³ PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Belvedere Roosevelt**. São Paulo: SP Urbanismo, 2023. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/358263>. Acesso em: 11/03/2026.

2.12. Por fim, a rua Gravataí encontra-se à oeste da Praça Franklin Roosevelt, interligando a rua Caio Prado à rua João Guimarães Rosa. Trata-se de via coletora, cadastrada sob código do logradouro - CodLog nº 081965, conforme consulta ao Mapa Digital da Cidade – Portal Geosampa. Embora a Praça Franklin Roosevelt esteja nos limites do distrito da República, a rua Gravataí está no distrito da Consolação. O encontro da rua Gravataí com a rua João Guimarães Rosa corresponde justamente ao limite entre os dois distritos. A via integra o Mini-Anel de rodízio - MIAN, na Zona Máxima de Restrições à Caminhões - ZMRC e na Zona Máxima de Restrição à Veículo Fretado - ZMRF.

Figura 12 – Implantação da rua Gravataí



Fonte: Google Earth. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

2.13. Incide sobre a rua Gravataí o Termo de Ajustamento de Conduta - TAC nº 104/SVMA/CFA/2024. O TAC permite a conversão de multa em serviços de preservação, melhoria e recuperação da qualidade do meio ambiente, a pedido do infrator e a critério da autoridade ambiental. No caso em questão, a SP URBANISMO, face à lavratura dos Autos de Infração nº 12737, 12739, 12740 e 12620, lavrados em 04/11/2016, 04/11/2016 04/11/2016 e 12/08/2010 e seus respectivos Autos de Multa nº 67-011.981-4, 67-011.982-2, 67-011.983-1 e 67-011.893-1, apresentou petição, solicitando que a reparação ambiental fosse realizada, por sua natureza e suas atribuições, mediante a elaboração de projeto técnico de requalificação da rua Gravataí. O pedido foi deferido pela Secretaria Verde e Meio Ambiente resultando no TAC nº 104/SVMA/CFA/2024.

2.14. O TAC prevê que a SP URBANISMO elabore serviços preliminares, estudo preliminar, projetos básicos e projetos executivos completos. O cronograma físico-financeiro de atividades foi faseado em seis etapas: (i) serviços preliminares; (ii) projeto básico de urbanismo, paisagismo e mobiliário; (iii) projeto básico de infraestrutura; (iv) projeto executivo de urbanismo, paisagismo e mobiliário; (v) projeto executivo de infraestrutura; e (vi) apoio e documentação técnicos. Os produtos já foram entregues e encontram-se em fase de validação pela SVMA.

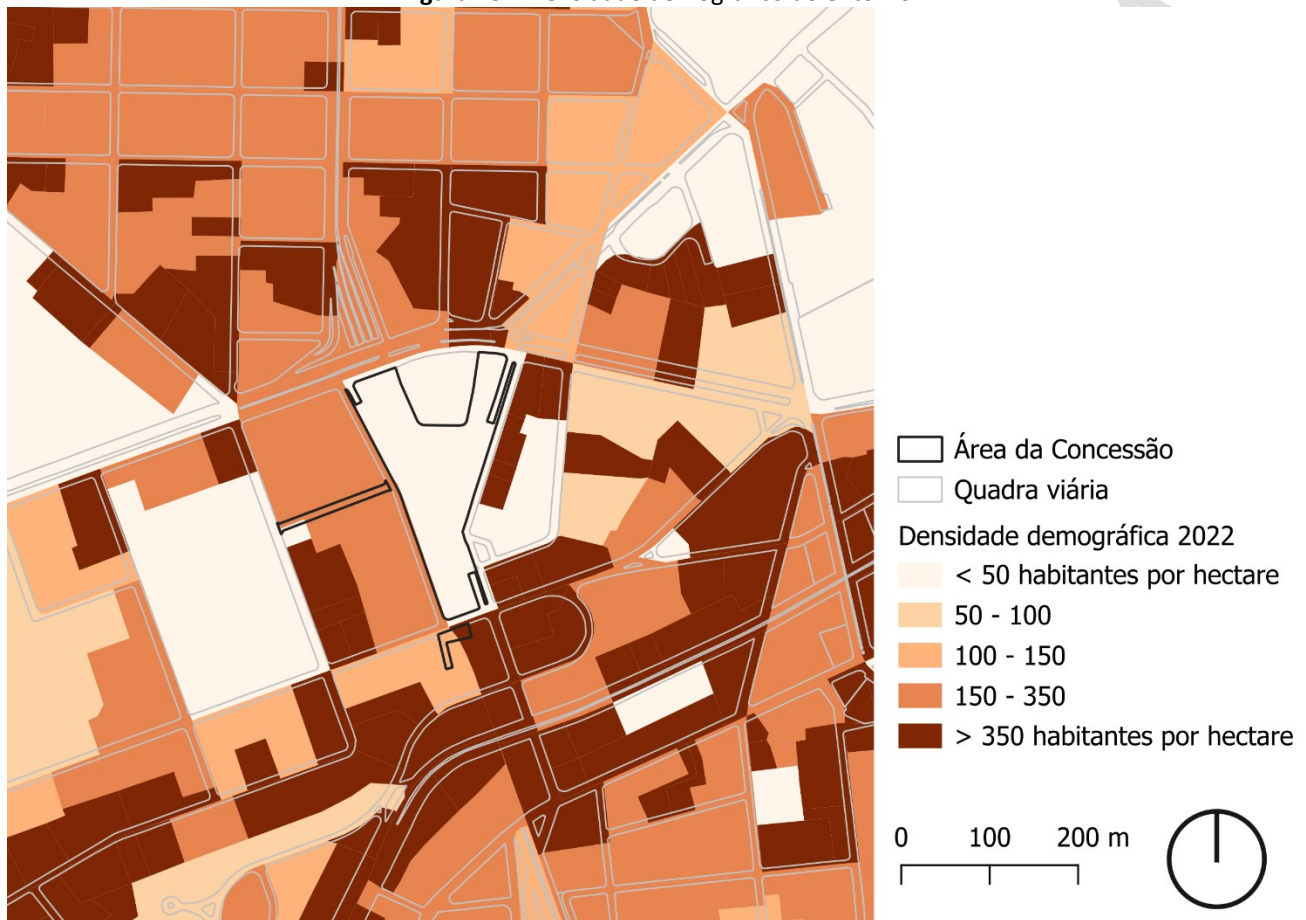
CONSULTA PÚBLICA

3. INSERÇÃO URBANA

3.1. DENSIDADE DEMOGRÁFICA

3.1.1. O entorno da ÁREA DA CONCESSÃO possui níveis de densidade demográfica que variam, predominantemente, entre alta, ou seja, entre 150 (cento e cinquenta) e 350 (trezentos e cinquenta) habitantes por hectare - hab/ha, e muito alta, acima de 350 (trezentos e cinquenta) hab/ha⁴. Trata-se de área central verticalizada com forte adensamento residencial.

Figura 13 – Densidade demográfico do entorno



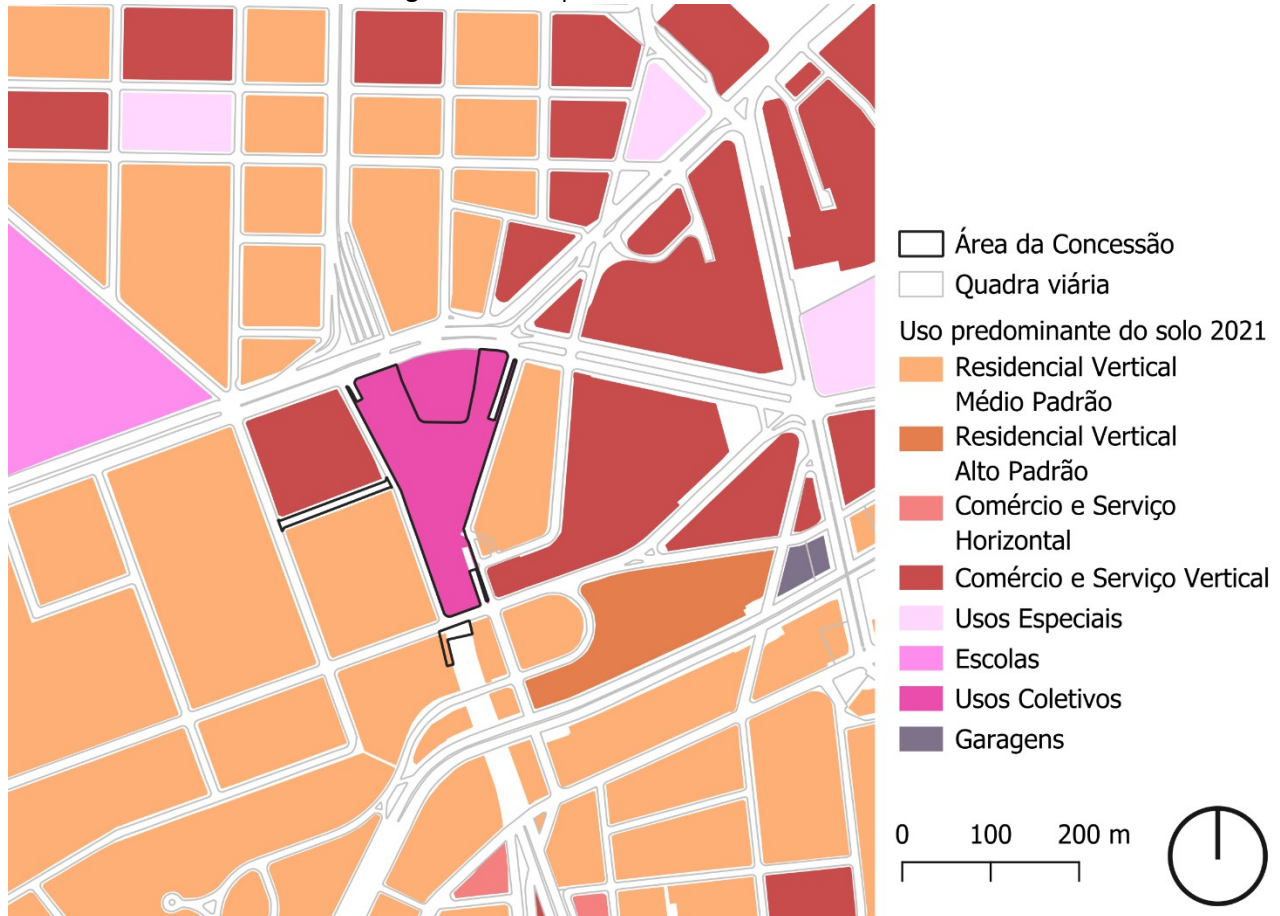
Fonte: Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

⁴ Adotou-se os seguintes intervalos: < 50 hab/ha (muito baixa); 50–100 hab/ha (baixa), 100–150 hab/ha (média), 150–350 hab/ha (alta); > 350 hab/ha (muito alta). Um hectare (1 ha) equivale a 10.000 m² e corresponde ao tamanho de um quarteirão com lados medindo 100 metros.

3.2. USO DO SOLO

3.2.1. O entorno da ÁREA DA CONCESSÃO é caracterizado por edifícios predominantemente verticais, com uso residencial de médio padrão. Há também pontos de uso comercial vertical.

Figura 14 – Uso predominante do solo do entorno



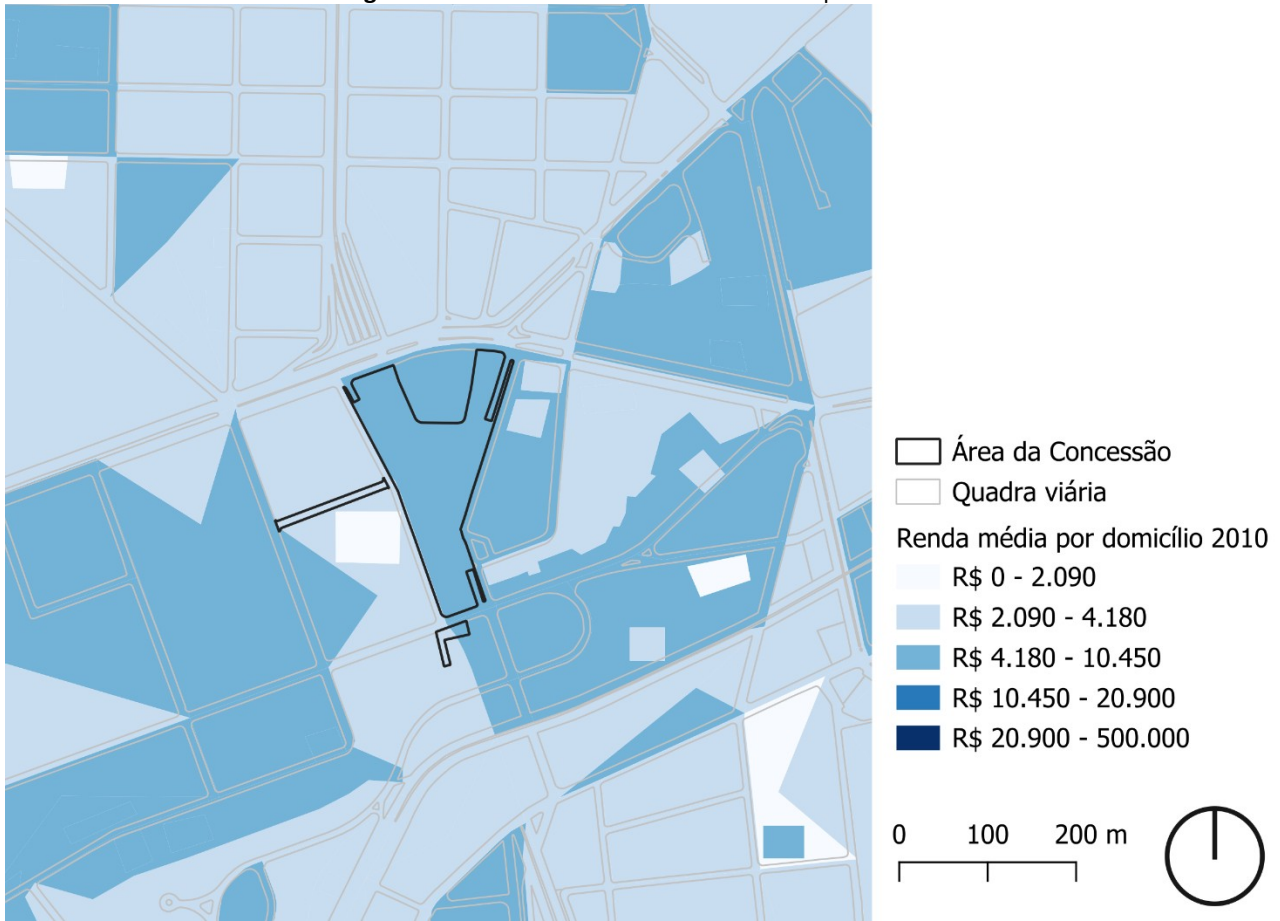
Fonte: Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

3.3. RENDA MÉDIA DA POPULAÇÃO

3.3.1. O Censo Demográfico 2022 não permite análise do rendimento médio do domicílio a partir das informações coletadas, em função da mudança nos questionários básicos com a redução da quantidade de informações obtidas sobre renda, frente ao que foi pesquisado no Censo 2010. As alterações foram definidas em 2019, como parte do corte do orçamento do Censo. Dessa forma, utilizou-se para análise da renda média por domicílio do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO os dados do Censo 2010⁵. As informações do Censo 2022 permitem aferir apenas a valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados. Ao passo que o Censo 2010 indica rendimento médio do domicílio predominante entre R\$ 2.090,00 – R\$ 4.180 (dois mil e noventa reais a quatro mil cento e oitenta reais), com alguns pontos entre R\$ 4.180,00 – R\$ 10.450 (quatro mil cento e oitenta reais a dez mil quatrocentos e cinquenta reais), o Censo 2022 indica a predominância de rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis pelos domicílios de R\$ 4.180,00 – R\$ 10.450 (quatro mil cento e oitenta reais a dez mil quatrocentos e cinquenta reais), com alguns pontos entre R\$ 10.450,00 – R\$ 20.900,00 (dez mil quatrocentos e cinquenta reais a vinte mil e novecentos reais).

⁵ VALOR ECONÔMICO. **IBGE diz que Censo 2022 não permite análise do rendimento a partir de dados em todos os domicílios.** 30 abr. 2025. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2025/04/30/ibge-diz-que-censo-2022-nao-permite-analise-do-rendimento-a-partir-de-dados-em-todos-os-domicilios.ghtml>. Acesso em: 16/03/2026.

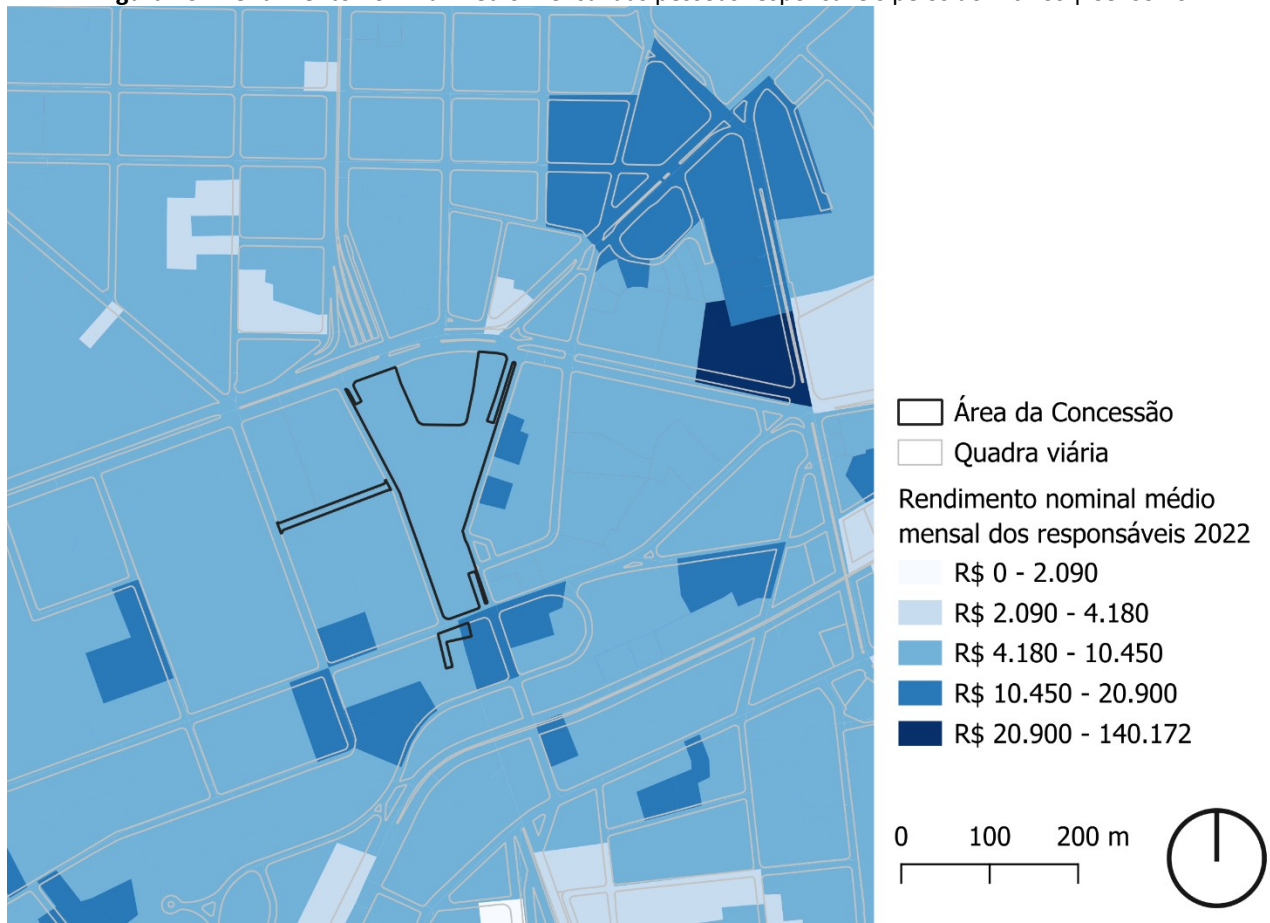
Figura 15 - Rendimento médio do domicílio | Censo 2010



Fonte: Censo 2010. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

CONSULTORIA

Figura 16 - Rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis pelos domicílios | Censo 2022

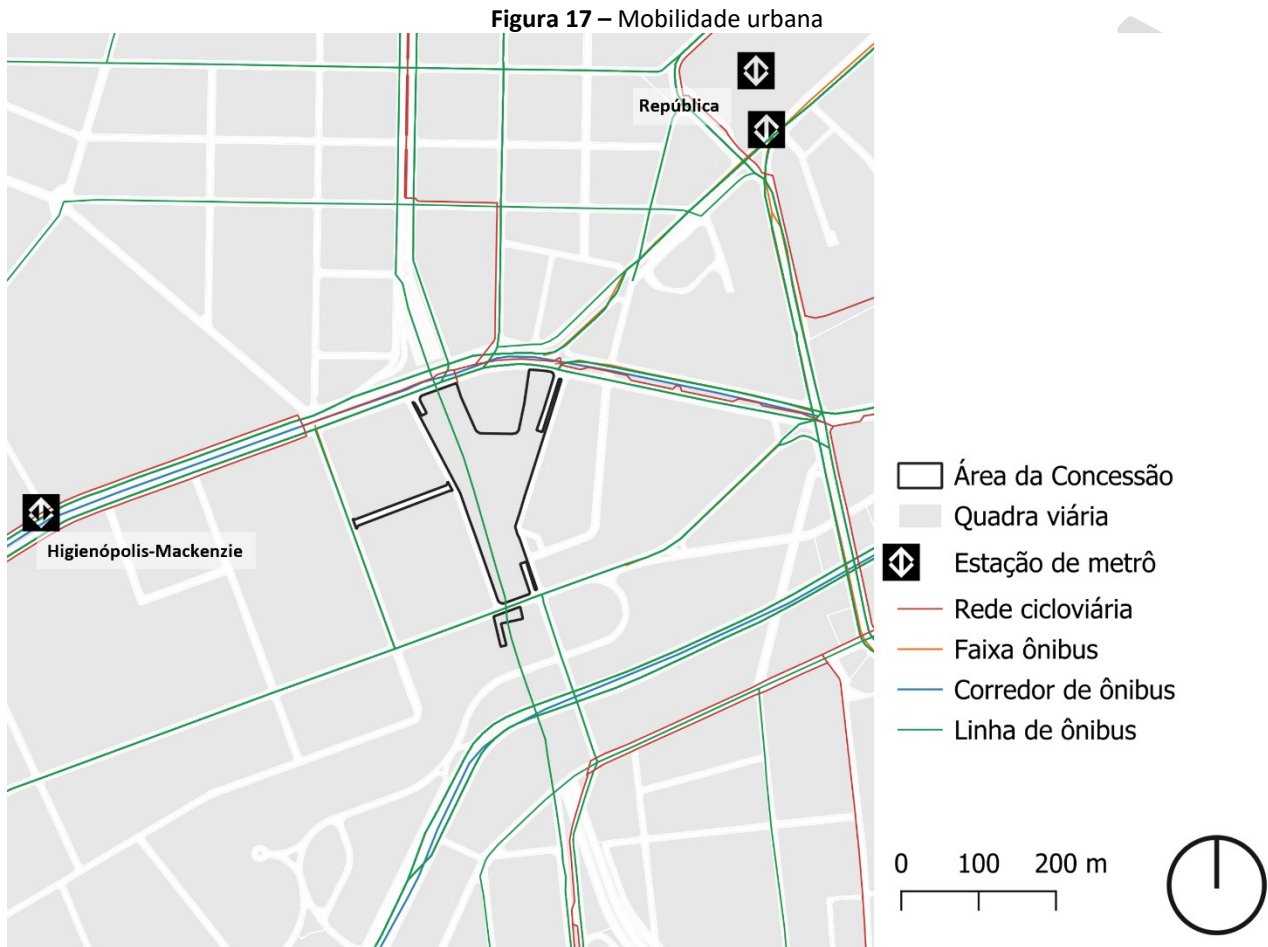


Fonte: Censo 2022. Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

CONSULTORIA

3.4. TRANSPORTE

3.4.1. O entorno da **ÁREA DA CONCESSÃO** é caracterizado pela vasta rede de transporte público, como o corredor de ônibus e a rede cicloviária na rua da Consolação, a estação de metrô da linha 4 – Amarela, Higienópolis Mackenzie, e a estação de metrô das linhas 3 – Vermelha e 4 – Amarela, República. Diversas linhas de ônibus circulam pela área, para além do corredor na rua da Consolação, pelas vias Avenida Ipiranga, rua Augusta, rua Caio Prado, Radial Leste-Oeste – Viaduto Júlio Mesquita Filho, dentro outras.



Fonte: Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

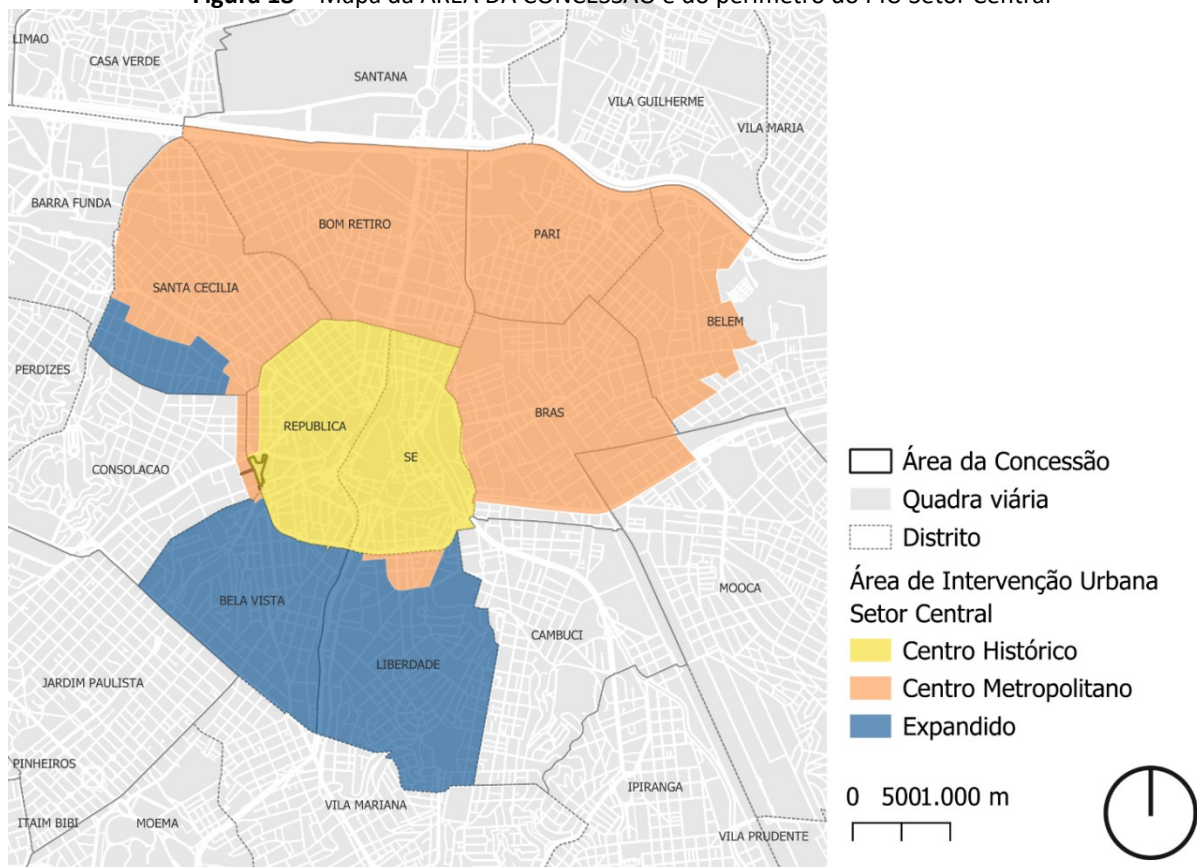
3.5. LEGISLAÇÃO URBANA

3.5.1. PIU Setor Central

3.5.1.1. O PIU Setor Central foi instituído pela Lei Municipal nº 17.844/2022, que criou e regulamentou a AIU do Setor Central. O território é constituído por dois setores: Setor Centro Histórico e o Setor Centro Metropolitano. O primeiro abrange os distritos da República e da Sé, enquanto o segundo inclui total ou parcialmente os distritos do Brás, Belém, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília. O PIU Setor Central tem como objetivo principal a requalificação urbana e a integração da região central de São Paulo mediante investimentos na mobilidade urbana, obras de infraestrutura e melhorias na rede de equipamentos públicos, com prioridade ao atendimento da população em situação de maior vulnerabilidade.

3.5.1.2. Tendo em vista que a ÁREA DA CONCESSÃO está na área de abrangência do PIU Setor Central, o desenvolvimento das intervenções previstas deverá observar as disposições legais associadas ao PIU, especialmente no que se refere aos parâmetros urbanísticos e edifícios, garantindo a conformidade urbanística e o alinhamento às políticas públicas de requalificação do centro.

Figura 18 – Mapa da ÁREA DA CONCESSÃO e do perímetro do PIU Setor Central



Fonte: Mapa Digital da Cidade. Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

3.5.2. Requalifica Centro

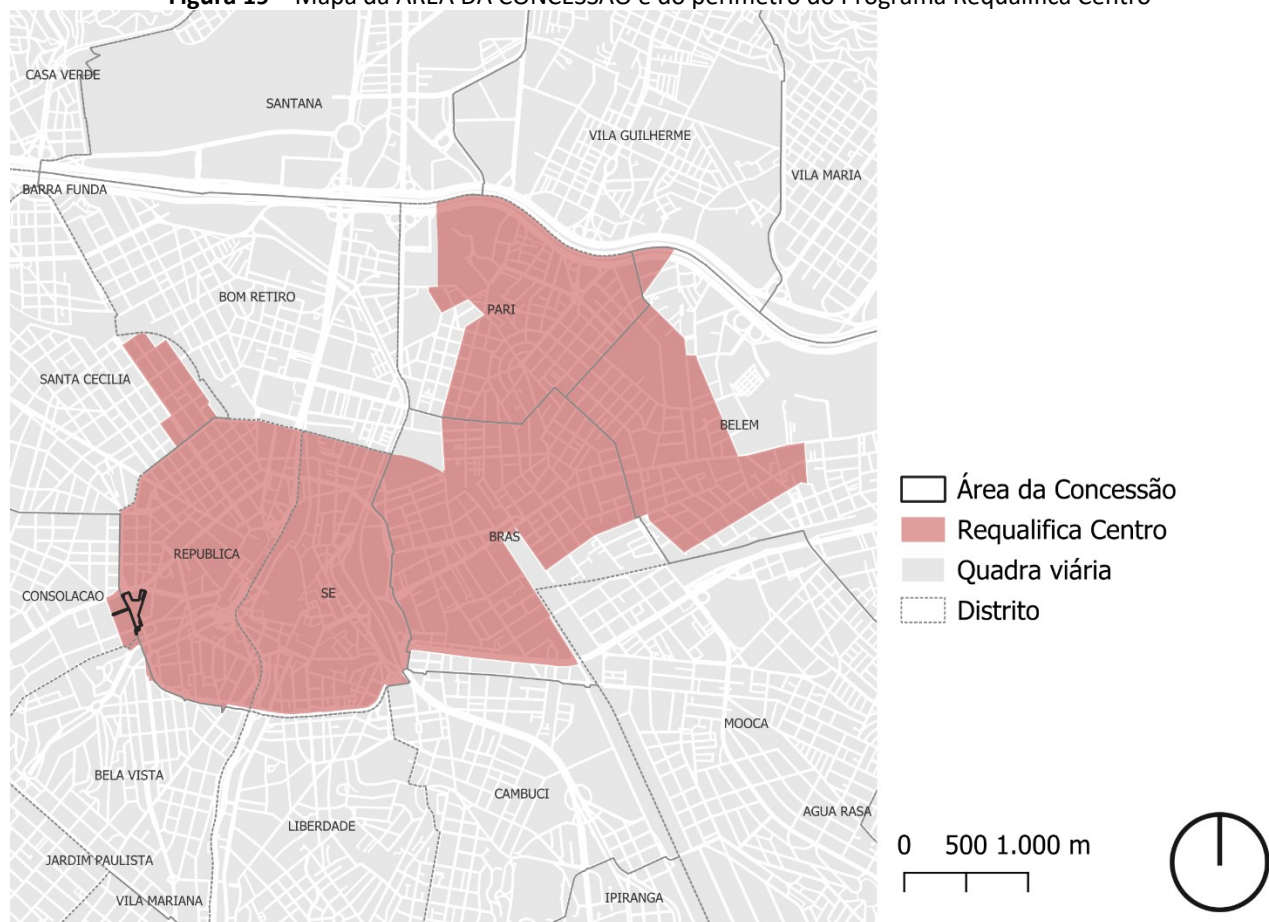
3.5.2.1. O Programa Requalifica Centro, instituído pela Lei Municipal nº 17.577/2021, é uma política pública voltada à recuperação da área central da cidade, cujo foco recai sobre construções erguidas até setembro de 1992 ou aprovadas conforme a legislação edilícia vigente à época, abrangendo imóveis situados em um perímetro aproximado de 12 km² (doze quilômetros quadrados). A partir da revisão da LPUOS⁶, o perímetro do Programa foi expandido, mais especificamente, para os setores 017, 025 e 026 no distrito do Brás. Dessa forma, o perímetro de outrora, com aproximadamente 6,4 km² (seis quilômetros quadrados e quatro décimos), ganhou a forma atual, com os referidos 12 km² (doze quilômetros quadrados) de área. A proposta busca reduzir a desocupação de edifícios, intensificada nos últimos anos, e ampliar a disponibilidade de unidades habitacionais, assegurando que as adaptações realizadas atendam a padrões atuais de segurança, higiene, acessibilidade e eficiência ambiental.

3.5.2.2. Para viabilizar a adesão e estimular investimentos, o programa prevê mecanismos de incentivo de natureza tributária e urbanística. Entre os fiscais, destacam-se a isenção e remissão de tributos municipais, além da aplicação diferenciada de alíquotas de IPTU e ISS. No campo urbanístico, os benefícios incluem a exclusão de áreas destinadas a usos não residenciais do cálculo de aproveitamento e a dispensa de contrapartida financeira em casos de alteração de função das edificações, favorecendo a modernização e o adensamento da região central.

3.5.2.3. Embora o Programa Requalifica Centro não tenha incidência direta sobre o Projeto, por tratar-se de uma intervenção em espaço público, existe uma convergência de propósitos entre ambas as iniciativas. Tanto o Programa quanto o Projeto buscam a requalificação urbana e a valorização da região central, contribuindo para a retomada de sua relevância econômica e social na dinâmica da cidade de São Paulo.

⁶ Art. 76 da Lei Municipal nº 18.081/2024 que revisou a Lei Municipal nº 16.402/2016.

Figura 19 – Mapa da ÁREA DA CONCESSÃO e do perímetro do Programa Requalifica Centro



Fonte: Mapa Digital da Cidade. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

3.5.3. Comitê Intersecretarial #TodosPeloCentro

3.5.3.1. O #TodosPeloCentro é o nome dado ao Comitê Intersecretarial instituído após a promulgação da Lei Municipal nº 17.844/2022, que estabeleceu a AIU do Setor Central, ao qual compete coordenar as ações voltadas à requalificação da região central. As diretrizes das instâncias se estruturam em seis frentes integradas: estímulo a investimentos, melhorias urbanas e de mobilidade, ampliação da oferta habitacional, fortalecimento da segurança, atendimento social e iniciativas voltadas ao meio ambiente, lazer e cultura. O colegiado tem como função promover a articulação entre diferentes secretarias no planejamento, execução e acompanhamento das medidas previstas para os distritos do Bom Retiro, Belém, Pari, Sé, República, Brás e Santa Cecília.

3.5.3.2. A coordenação geral do Comitê foi atribuída à SMCC, contando ainda com a participação da SGM, SMDet, SIURB, SEHAB, SMT, SMSUB e SVMa, além das Subprefeituras da Sé e da Mooca.

3.5.3.3. Entidades como SP URBANISMO, SPObras, Agência São Paulo de Desenvolvimento – Adesampa e SP Parcerias atuam no suporte técnico e operacional, incluindo análise de dados e pesquisas. O grupo também é responsável pela organização do Fórum de Participação Social, que garante a contribuição de organizações civis e demais interessados. O #TodosPeloCentro se articula ainda com outras medidas legais, como a Lei nº 17.332/2020, que institui o Triângulo SP como polo cultural e turístico, e a Lei nº 17.577/2021, que regulamenta o Programa Requalifica Centro voltado à modernização de edificações na área central.

3.5.3.4. O Comitê Intersecretarial #TodosPeloCentro, embora mencionado neste contexto, não mantém relação direta de escopo ou execução com o presente Projeto. A referência à iniciativa tem por finalidade evidenciar a convergência de objetivos quanto à ativação e à requalificação da área central, ainda que conduzidas por instrumentos e arranjos institucionais distintos em cada caso.

3.5.4. Plano Municipal de Desestatização

3.5.4.1. Disciplinado pela Lei Municipal nº 16.703/2017, o Plano Municipal de Desestatização - PMD tem por objetivo, dentre outras ações, a promoção de investimentos em bens e serviços que venham a ser objeto de desestatização, garantindo a racionalização e regulamentação de seus usos e explorações.

3.5.4.2. Sujeitam-se ao regime por ele instituído órgãos e entidades integrantes da Administração direta e indireta do Município de São Paulo, cujos serviços e bens sejam “(...) passíveis de alienação, concessão, permissão, parcerias público-privadas e parcerias em geral, bem como direitos a eles associados” (art. 2º), de modo que o presente Projeto pode ser enquadrado no regime jurídico do PMD, conforme o aprofundamento dos estudos nas próximas fases de estruturação.

3.5.4.3. Para a concretização dos objetivos do PMD, o artigo 4º da Lei Municipal nº 16.703/2017 estabelece em seus incisos I e II a adoção das seguintes modalidades contratuais:

Art. 4º As desestatizações sujeitas ao regime desta lei poderão ser executadas nas seguintes modalidades:

I – alienação, arrendamento, locação, permuta e cessão de bens, direitos e instalações, bem como concessão administrativa de uso, concessão de direito real de uso resolúvel e direito de superfície;

II – concessão, permissão, parceria público-privada, cooperação, gestão de atividades, bens ou serviços, bem como outras parcerias e formas associativas, societárias ou contratuais.
(grifou-se)

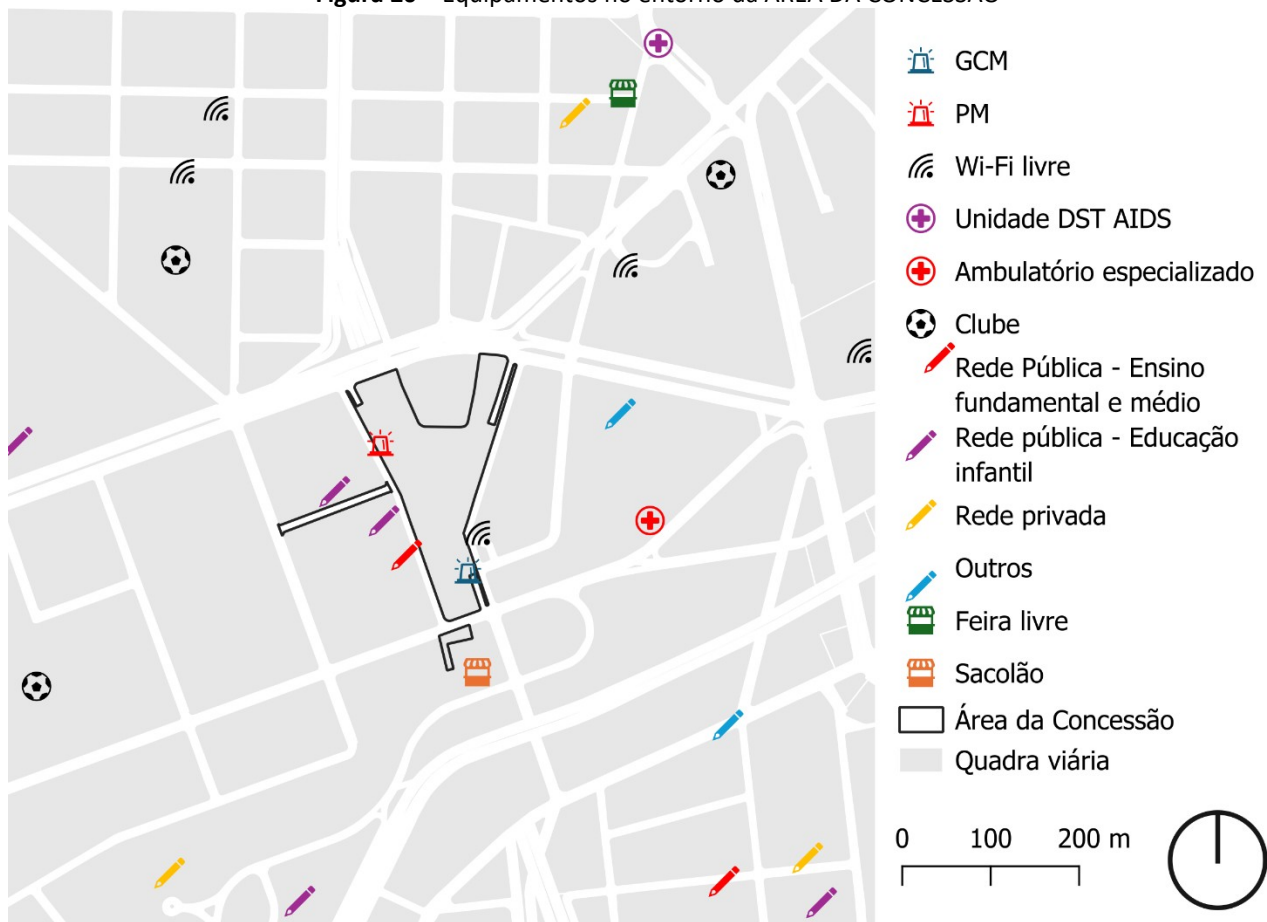
3.5.4.4. Em termos procedimentais, a Lei Municipal nº 16.703/2017 delinea os ditames a serem observados na condução do processo de desestatização do bem ou serviço contemplado pelo PMD. Nos seus termos, além da ampla publicidade devida ao processo, este será precedido de estudos que demonstrem a viabilidade do Projeto, tanto sob a esfera econômica, quanto técnica e jurídica. Ademais, observadas as exigências legais aplicáveis, será realizada licitação do objeto, visando a contratação de proposta mais vantajosa à Administração Pública e aderente aos seus deveres e objetivos, nos termos do artigo 6º da norma em comento.

3.5.4.5. O referido texto normativo, ainda, regulamenta temáticas contratuais, como por exemplo (i) direitos e deveres das partes e usuários; (ii) possibilidade de contratação de auditoria para auxílio à fiscalização empreendida pela Administração Pública; e (iii) previsão expressa de mecanismos privados de resolução de conflitos.]

3.6. EQUIPAMENTOS DO ENTORNO

3.6.1. O entorno da ÁREA DA CONCESSÃO é caracterizado pela presença de equipamentos de educação, saúde, segurança pública e lazer. Em especial, na rua Gravataí, há o Lar Nossa Senhora da Consolação, e na rua João Guimarães Rosa há a EMEI Patrícia Galvão e a Escola Estadual Caetano de Campos. Na Praça Franklin Roosevelt, há bases da PM e da GCM, além da disponibilização de rede Wi-Fi gratuita. Na rua Dr. Villa Nova, há o SESC da Consolação, equipamento de esporte, lazer e cultura. Por fim, sob o Viaduto Júlio Mesquita Filho, na rua Avandava, há o Sacolão Municipal Avandava.

Figura 20 – Equipamentos no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO



Fonte: Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

3.7. PATRIMÔNIO CULTURAL

3.7.1. Nas proximidades, destacam-se edifícios de relevância histórico-cultural, como o Teatro Cultura Artística, o Conjunto Arquitetônico do Antigo Colégio Visconde de Porto Seguro e a Igreja da Consolação, todos tombados. A própria praça se insere em áreas envoltórias por três instâncias administrativas, com diferentes abrangências e graus de preservação: o CONPRES, o CONDEPHAAT e o IPHAN.

Figura 21 – Mapa das áreas de tombamento incidentes na Praça Franklin Roosevelt



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2025.

CONSULTA

CAPÍTULO II – DIAGNÓSTICO

4. LOCALIZAÇÃO E ACESSO

4.1. O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO ocorre por múltiplos pontos ao longo das vias que delimitam e atravessam o conjunto, destacando-se os acessos pela Rua da Consolação, pela Rua João Guimarães Rosa, pela rua Gravataí, pela Rua Martins Fontes e pela Rua Augusta, que permitem a conexão direta com o sistema viário da região central da cidade e com os espaços públicos que integram o conjunto da ÁREA DA CONCESSÃO.

Figura 22 – Logradouros do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO



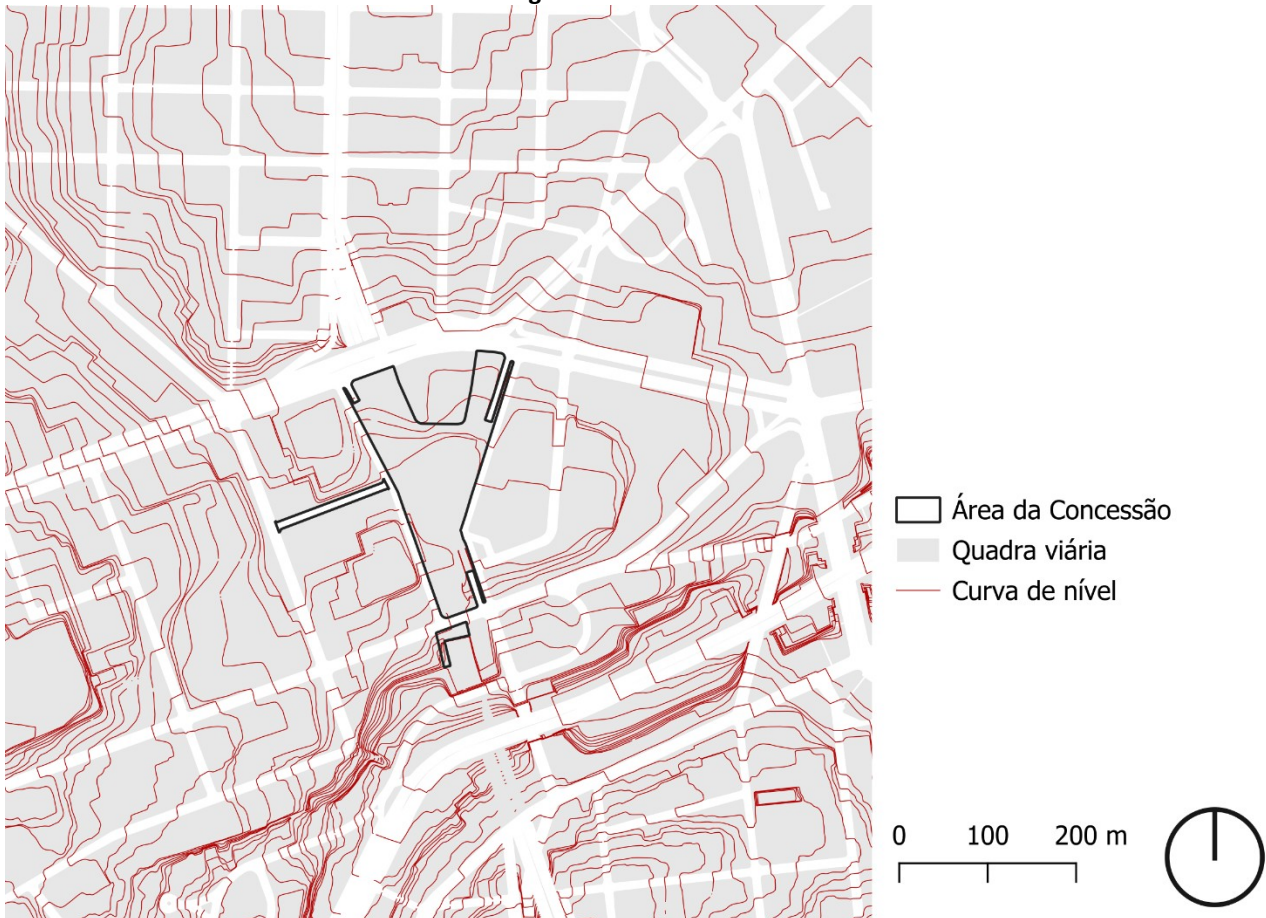
Fonte: Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS

5.1. A ÁREA DA CONCESSÃO é predominantemente plana. Embora a extensão transversal da praça esteja entre curvas de nível, sua conformação em lajes constitui pavimentos planos. Os demais espaços que integram a ÁREA DA CONCESSÃO igualmente apresentam topografia predominantemente plana. O

Belvedere Roosevelt, especificamente, interliga, por meio de uma escadaria de pedestres, um desnível de aproximadamente 15 metros entre a rua Augusta e a Radial Leste-Oeste.

Figura 23 – Curvas de nível



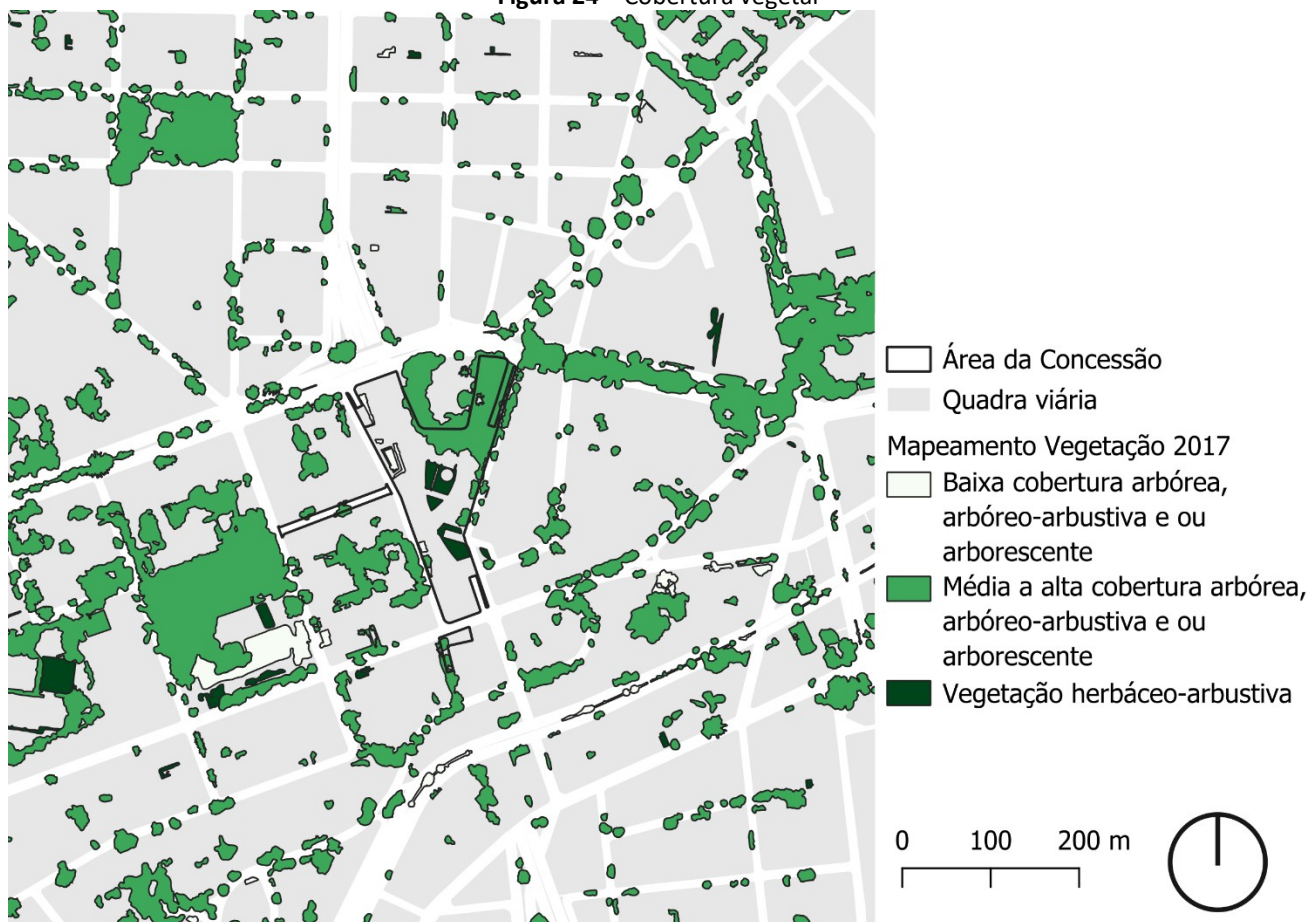
Fonte: Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

5.2. Na **ÁREA DA CONCESSÃO** há os três tipos de vegetação identificados pelo Mapeamento de Cobertura Vegetal realizado pela Municipalidade em 2017, quais sejam

- i. herbáceo-arbustiva;
- ii. baixa cobertura arbórea, arbórea-arbustiva e/ou arborescente; e
- iii. média a alta cobertura arbórea, arbórea-arbustiva e/ou arborescente.

5.3. Há predominância de vegetação média a alta cobertura arbórea, arbórea-arbustiva e/ou arborescente.

Figura 24 – Cobertura vegetal



Fonte: Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa. **Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

6. COMPLEXO ROOSEVELT

6.1. O COMPLEXO ROOSEVELT é composto por cinco NÚCLEOS, quais sejam: (i) NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT, (ii) NÚCLEO ESTACIONAMENTO, (iii) NÚCLEO BELVEDERE ROOSEVELT, (iv) NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO e (v) NÚCLEO RUA GRAVATAÍ, perfazendo, aproximadamente, 40.464 m² (quarenta mil quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrados), conforme identificado na Tabela 1.

Tabela 1 – Composição do COMPLEXO ROOSEVELT

Localidade	Área (m²)
NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT	21.098
NÚCLEO ESTACIONAMENTO	12.174
NÚCLEO BELVEDERE ROOSEVELT	1.072
NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO	3.258
NÚCLEO RUA GRAVATAÍ	2.862

COMPLEXO ROOSEVELT	40.464
--------------------	--------

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

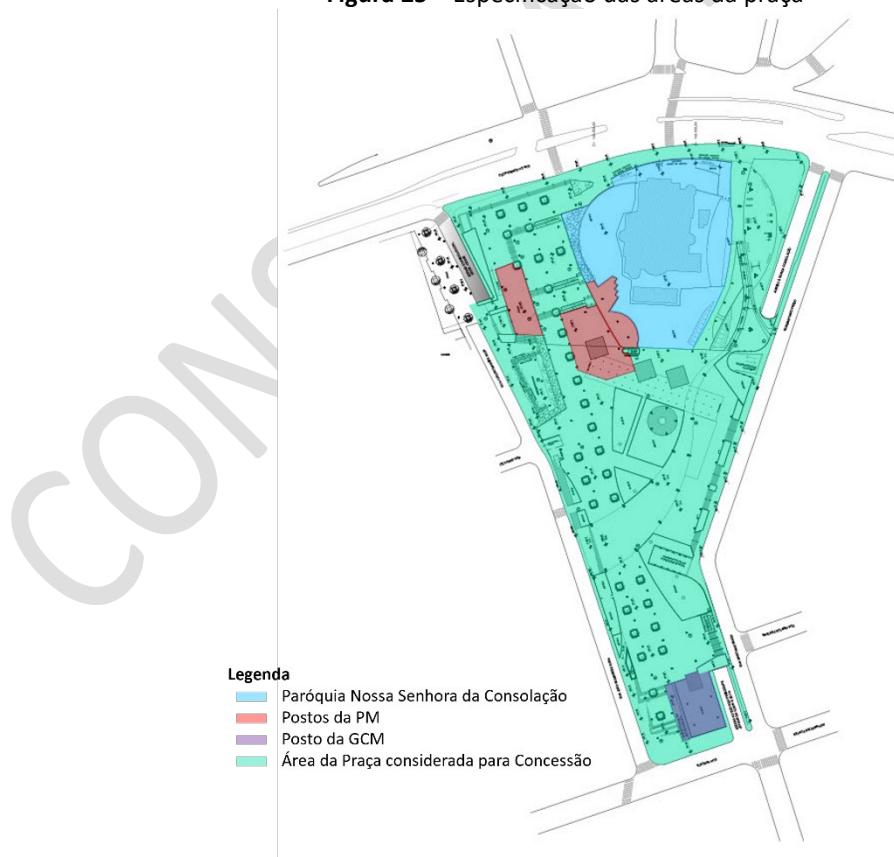
6.2. Importante destacar que a área total da Praça Franklin Roosevelt perfaz, aproximadamente, 28.833 m² (vinte e oito mil oitocentos e trinta e três metros quadrados). Entretanto, para a composição do COMPLEXO ROOSEVELT, considerou-se somente 21.098 m² (vinte e um mil e noventa e oito metros quadrados), a partir da exclusão dos usos existentes que não integram o OBJETO da CONCESSÃO, quais sejam: dois postos da PM, um posto da GCM e a Paróquia Nossa Senhora da Consolação.

Tabela 2 – Especificação das áreas da praça

Localidade	Área (m ²)
Área total da Praça Franklin Roosevelt	28.833
Área de apoio da PM adjacente à base sob a escadaria	433
Quiosque da PM e área de apoio adjacente	1.125
Posto da GCM	723
Paróquia Nossa Senhora da Consolação	5.454
NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT	21.098

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 25 – Especificação das áreas da praça



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

6.3. A dinâmica de uso atual da praça evidencia a existência de setores com diferentes vocações e formas de apropriação. A figura a seguir ilustra a setorização dos usos observados.

Figura 26 – Setorização de usos



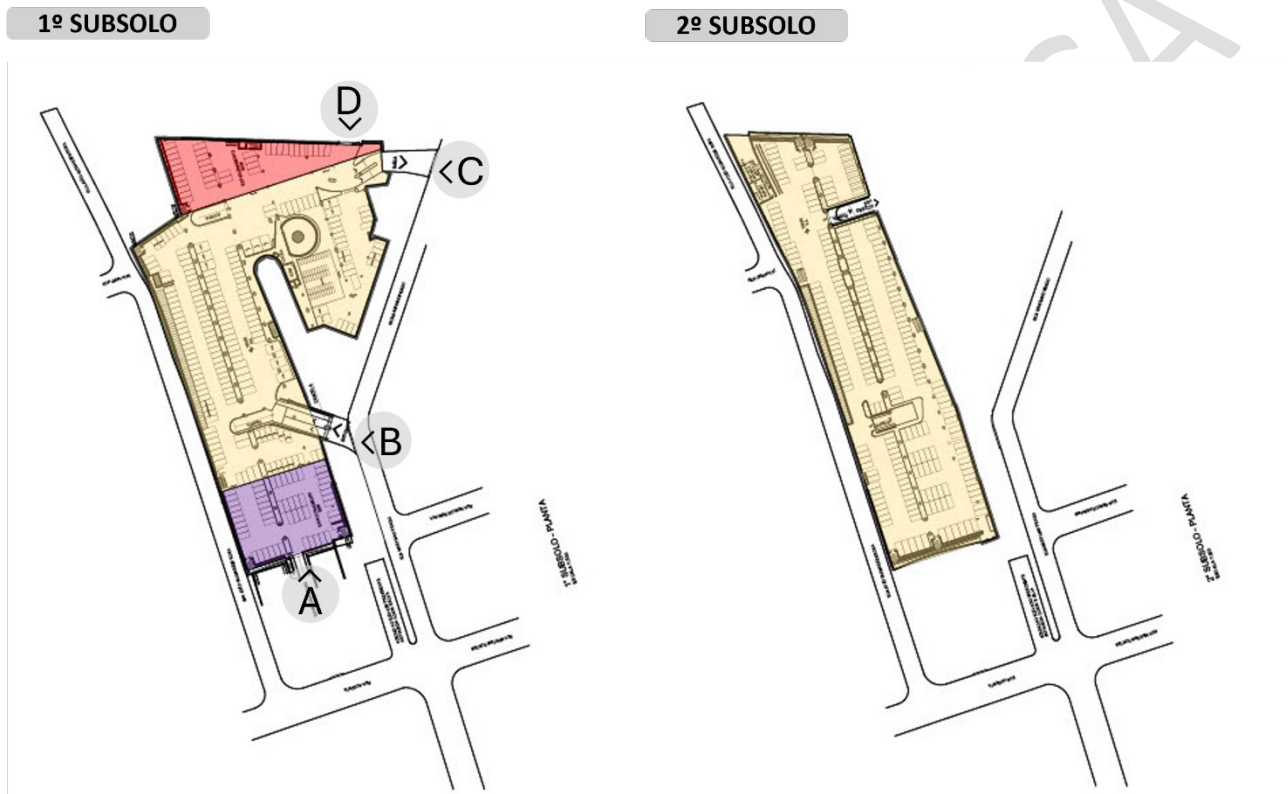
Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

6.4. A área do estacionamento subterrâneo integrante da ÁREA DA CONCESSÃO corresponde à parte do primeiro subsolo, excluídas as áreas destinadas à PM e à GCM, bem como à totalidade do segundo subsolo do estacionamento subterrâneo da Praça Franklin Roosevelt (Figura 27 e Tabela 3).

6.5. Cada área possui acesso independente. A parte integrante da ÁREA DA CONCESSÃO e as áreas destinadas à PM e à GCM são espacialmente segregadas e possuem acessos próprios (Figura 27, Figura 28, Figura 29, Figura 30, Figura 31 e Figura 33).

6.6. A parcela da ÁREA DA CONCESSÃO existente no estacionamento subterrâneo abrange, aproximadamente, 404 (quatrocentos e quatro) vagas para veículos e 73 (setenta e três) vagas para motocicletas.

Figura 27 – Especificação das áreas do estacionamento subterrâneo



Legenda

- Área do estacionamento integrante da área da concessão
- Área da PM – não integra a área da concessão
- Área da GCM – não integra a área da concessão
- A > Acesso à área da GCM
- B e C > Acessos à área do estacionamento integrante da área da concessão
- D > Acesso à área da PM

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Tabela 3 – Especificação das áreas do estacionamento subterrâneo

Localidade	Área (m ²)
Área total do 1º Subsolo do NÚCLEO ESTACIONAMENTO	5.997
Área total do 2º Subsolo do NÚCLEO ESTACIONAMENTO	6.177
Área total do NÚCLEO ESTACIONAMENTO	12.174

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

6.1. Importante destacar que a área total do primeiro subsolo do estacionamento subterrâneo perfaz, aproximadamente, 8.407 m² (oito mil quatrocentos e sete metros quadrados). Entretanto, para a composição da ÁREA DA CONCESSÃO, considerou-se somente 5.997 m² (cinco mil novecentos e noventa e sete metros quadrados), a partir da exclusão dos usos existentes que não integram o OBJETO da CONCESSÃO, quais sejam: a área destinada para uso da PM e a área destinada para o uso da GCM (Tabela 4).

Tabela 4 – Especificação das áreas do primeiro subsolo do estacionamento subterrâneo

Localidade	Área (m²)
Área total do 1º Subsolo do estacionamento subterrâneo	8.407
Área da PM – não integra a ÁREA DA CONCESSÃO	1.221
Área da GCM – não integra a ÁREA DA CONCESSÃO	1.189
Área total do 1º Subsolo do NÚCLEO ESTACIONAMENTO	5.997

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 28 – Acesso à área da GCM



Fonte: Google Street View, abril de 2021.

Figura 29 – Acesso à área do NÚCLEO ESTACIONAMENTO



Fonte: Google Street View, março de 2022.

Figura 30 – Acesso à área do NÚCLEO ESTACIONAMENTO



Fonte: Google Street View, abril de 2021.

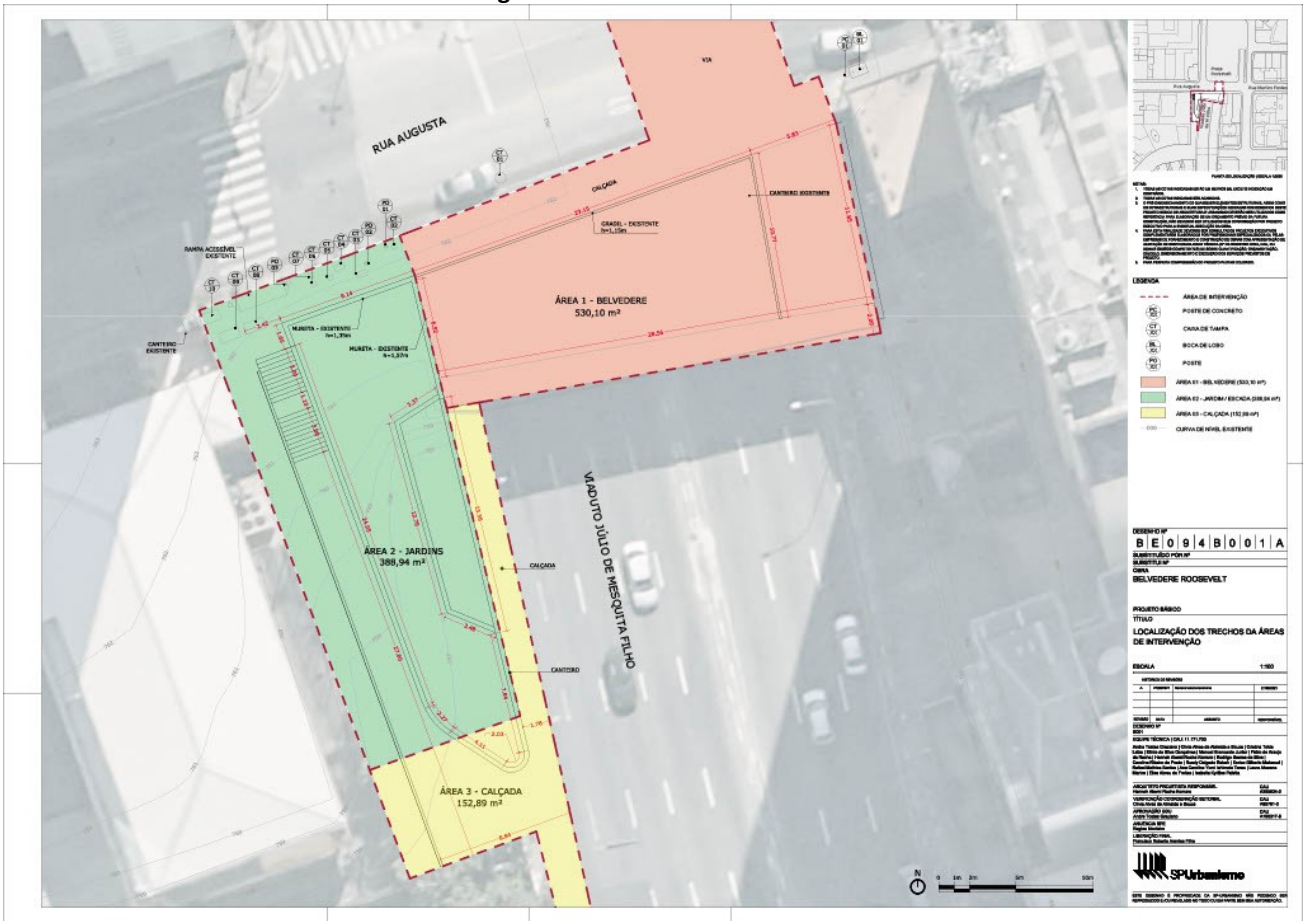
Figura 31 – Acesso à área da PM



Fonte: Google Street View, maio de 2021.

6.1. A área do Belvedere Roosevelt é composta por três seções, nos termos do projeto de intervenção realizado pela SP URBANISMO, em 2023, quais sejam: belvedere, jardins e calçada.

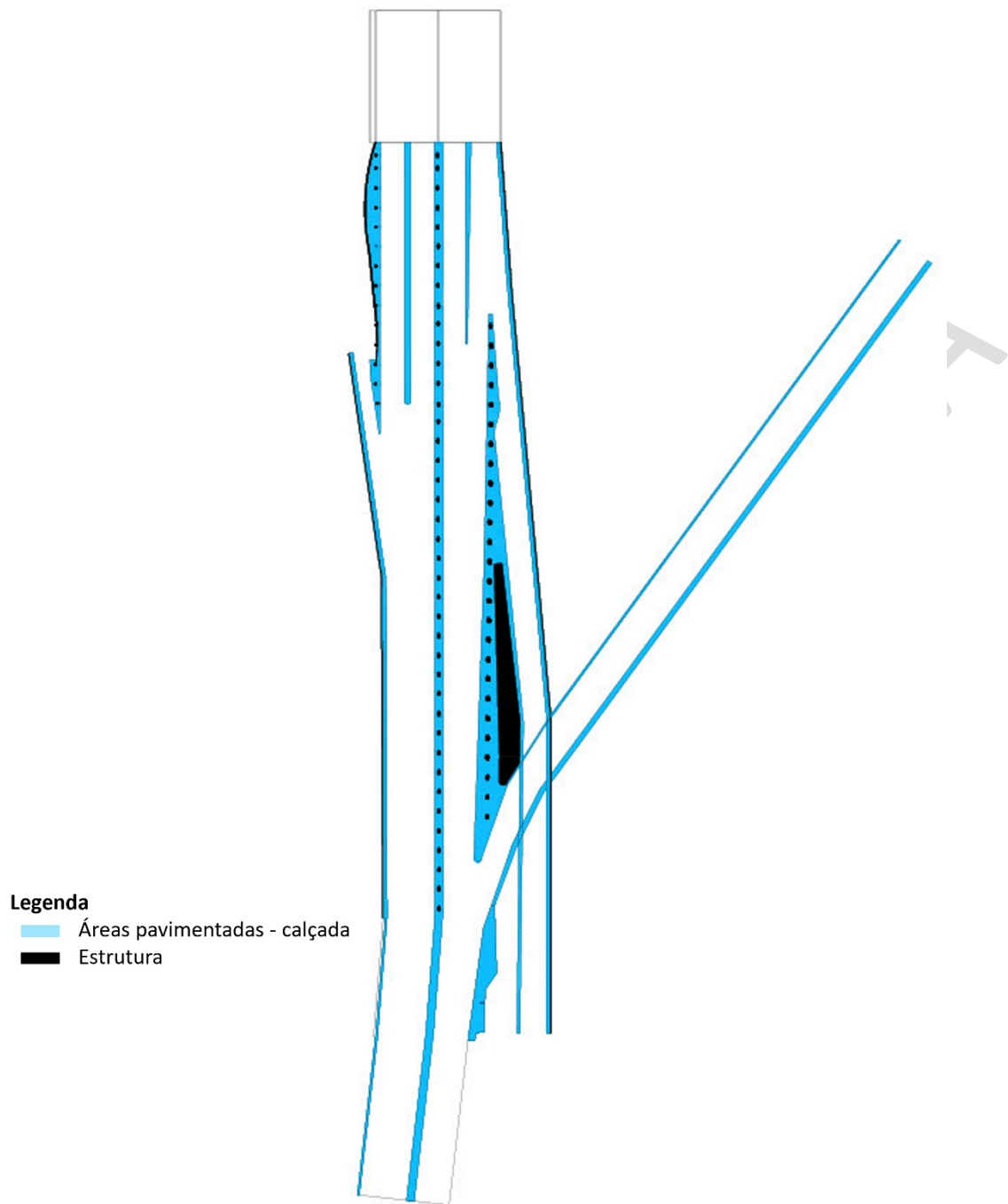
Figura 32 – Belvedere Roosevelt



Fonte: Doc. SEI nº 054353014 - 7810.2021/0001576-1.

6.2. A área do NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO corresponde à soma dos trechos de calçada do túnel. As vias de leito carroçável não integram o OBJETO da CONCESSÃO.

Figura 33 – Identificação da área do NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

6.3. Por fim, o NÚCLEO RUA GRAVATAÍ perfaz, aproximadamente, 2.862 m² (dois mil oitocentos e sessenta e dois metros quadrados), considerando a área entre testadas a ser requalificada, nos termos dos estudos contratados pela SP URBANISMO⁷.

⁷ Doc. SEI nº 148364738 - 7810.2025/0001698-6.

Figura 34 – NÚCLEO RUA GRAVATAÍ



Fonte: Doc. SEI nº 148364738 - 7810.2025/0001698-6.

7. INFRAESTRUTURAS E USOS EXISTENTES

7.1. Praça Franklin Roosevelt

7.1.1. A praça possui aproximadamente 3.332 m² (três mil trezentos e trinta e dois metros quadrados) de área verde permeável, sendo 31 (trinta e um) canteiros de árvore em formato de quadrado, e demais canteiros em formatos e dimensões diversas.

Figura 35 – Canteiro de árvore em formato de quadrado



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 36 – Canteiros em formatos e dimensões diversas



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.1.2. Há três quiosques de, aproximadamente, 81 m² (oitenta e um metros quadrados) cada, articulados a um pergolado em estrutura metálica com ripas de madeira de, aproximadamente, 756 m² (setecentos e cinquenta e seis metros quadrados).

7.1.3. Dois quiosques que já abrigaram usos como floricultura, atualmente, estão em desuso, sendo ocupados por pessoas em situação de vulnerabilidade social. Cada um possui dois lavabos com pontos de hidráulica e de esgoto. O conjunto destes quiosques e o pergolado encontram-se em estado que requer ações de reparo e manutenção.

Figura 37 – Quiosque e pergolado



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.1.4. O terceiro quiosque abriga a base da PM na praça, a qual utiliza parte do entorno imediato do equipamento para o estacionamento de viaturas. O espaço é delimitado por guarda-corpo móvel de gradil avançando sobre parcela da área sob o pergolado.

Figura 38 – Entorno imediato do quiosque da PM utilizado para o estacionamento de viaturas



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 39 – Entorno imediato do quiosque da PM utilizado para o estacionamento de viaturas



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.1.5. Próximo aos quiosques, envolto por canteiro ajardinado, há a saída de ventilação natural do estacionamento subterrâneo em condições que demandam reparos e manutenção.

Figura 40 – Vista externa da abertura de ventilação do estacionamento subterrâneo cercada por guarda-corpo



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

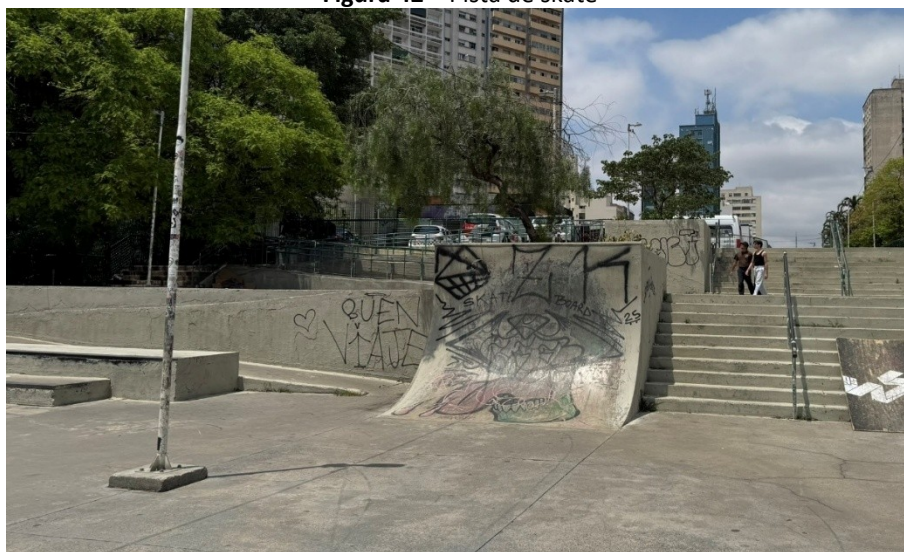
Figura 41 – Vista interna da abertura de ventilação do estacionamento subterrâneo



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.1.6. Na praça há equipamentos como pista para a prática de skate, playground infantil e cachorródromo, além de mobiliários como bancos, lixeiras, aparelhos de atividade física e pontos de Wi-Fi livre. Há também uma estação de aluguel de bicicletas.

Figura 42 – Pista de skate



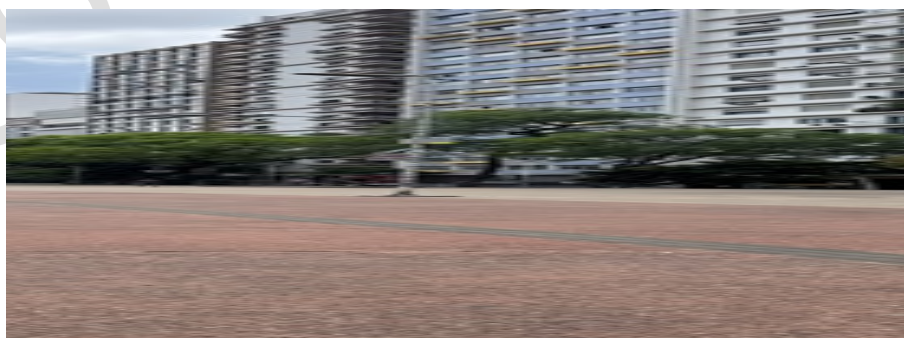
Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 43 – Ponto de Wi-Fi livre



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 44 – Aparelhos de atividade física



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 45 – Playground infantil



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 46 – Estações de aluguel de bicicleta



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.1.7. O cachorródromo encontra-se instalado em local dispare daquele previsto no projeto da reforma de 2010. Enquanto o projeto o previu próximo à rua João Guimarães Rosa, na realidade, encontra-se próximo à rua Praça Franklin Roosevelt.

Figura 47 – Cachorródromo



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 48 – Implantação do cachorródromo



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

7.1.8. Alguns pontos de drenagem pluvial, especialmente ralos distribuídos na área, apresentam acúmulo de água, indicando possível necessidade de manutenção ou desobstrução do sistema de drenagem.

Figura 49 – Acúmulo de água no pavimento da praça



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.1.9. Para além da base da PM no quiosque, que permite o acesso às instalações subterrâneas da força policial, com aproximadamente 769 m² (setecentos e sessenta e nove metros quadrados), há também um segundo acesso, sob as escadarias, próximo à rua João Guimarães Rosa. A PM utiliza parte do entorno imediato do equipamento para o estacionamento de viaturas. O espaço é delimitado por guarda-corpo móvel de gradil.

Figura 50 – Acesso à PM sob as escadarias e entorno imediato do equipamento para o estacionamento de viaturas



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 51 – Entorno imediato do equipamento para o estacionamento de viaturas



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.1.10. Por fim, há uma base da GCM voltada para a rua Augusta, com aproximadamente 723 m² (setecentos e vinte e três metros quadrados), cujos acessos se dão tanto no nível da praça, quanto da rua. A cobertura da estrutura é um jardim em nível com a praça.

Figura 52 – Base da GCM



Fonte: EDSON LOPES JR./SECOM.

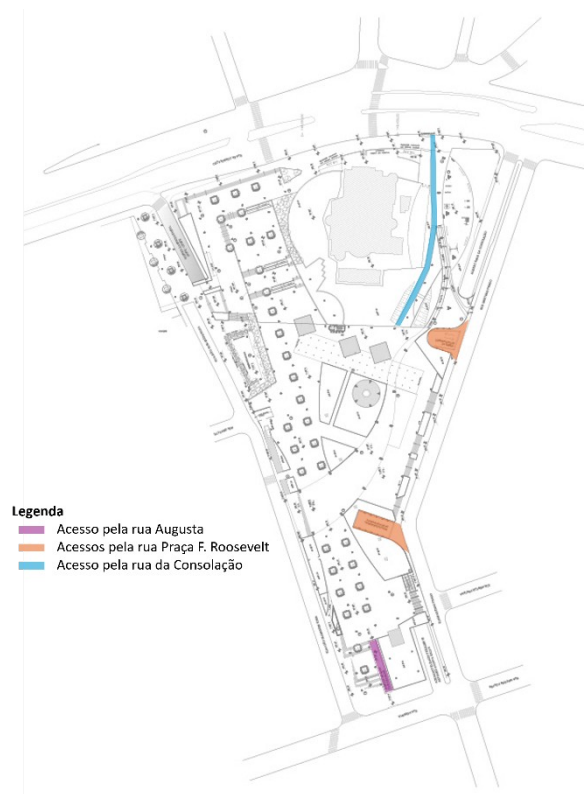
7.2. Estacionamento

7.2.1. O estacionamento subterrâneo é composto por dois subsolos sob a laje da praça. Dessa forma, encontra-se entre os níveis da Radial Leste-Oeste e da praça.

7.2.2. O primeiro subsolo perfaz área total de, aproximadamente, 8.407 m² (oito mil quatrocentos e sete metros quadrados), e o segundo subsolo 6.177 m² (seis mil cento e setenta e sete metros quadrados).

7.2.3. O estacionamento subterrâneo possui quatro acessos, um pela rua Augusta, dois pela rua Praça Franklin Roosevelt, e um pela rua da Consolação.

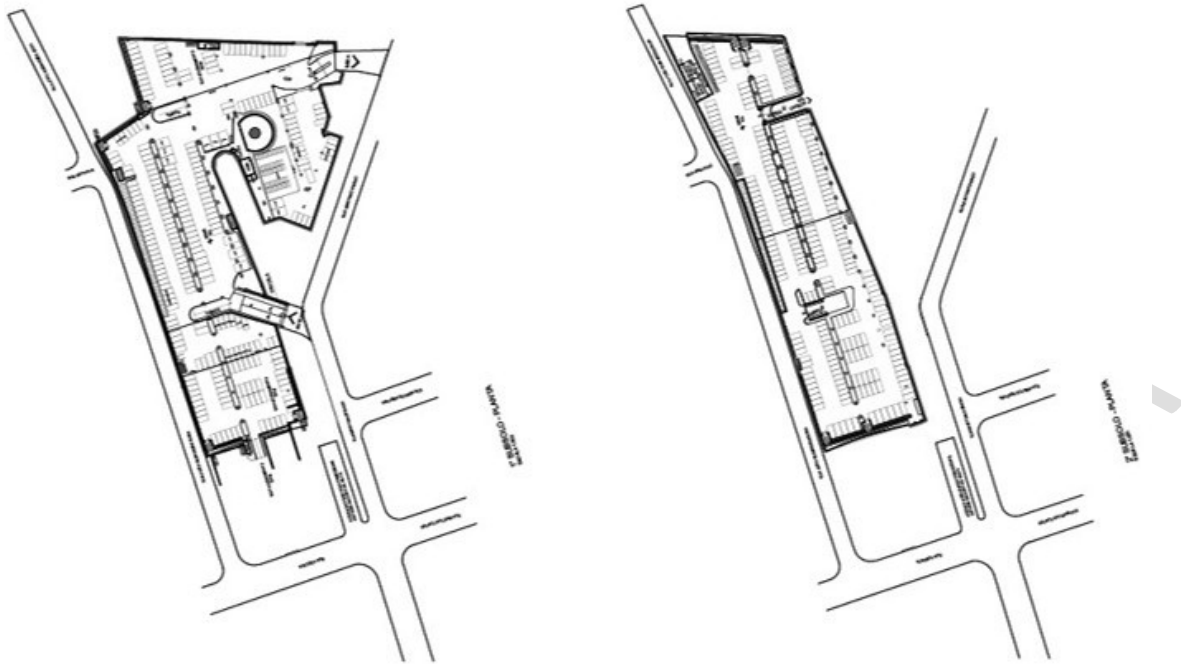
Figura 53 – Acessos do estacionamento subterrâneo



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

7.2.4. Internamente, o estacionamento subterrâneo possui divisões entre os ocupantes atuais da área, CET, GCM, PM e Justiça Federal.

Figura 54 – Divisões atuais do estacionamento subterrâneo



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Figura 55 – Gradil no segundo subsolo



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.2.5. Há dois banheiros com, aproximadamente, 3,4 m² (três metros quadrados e quatro décimos) cada e uma sala de administração com, aproximadamente, 23,75 m² (vinte e três metros quadrados e setenta e cinco centésimos).

7.3. Belvedere Roosevelt

7.3.1. O Belvedere Roosevelt foi requalificado em 2023 e encontra-se em bom estado de conservação. Composto por belvedere, jardins, escadaria e calçada, dispõe de arquibancada para descanso, acesso para *food truck*, iluminação qualificada, paraciclos, jardins de chuva e escultura cinética em formato de árvore, perfazendo, aproximadamente, 1.072 m² (mil e setenta e dois metros quadrados).

Figura 56 – Belvedere Roosevelt em outubro de 2025



Fonte: São Paulo Parcerias, 2026.

7.4. Baixo do Viaduto

7.4.1. O espaço configura-se como túnel, com extensão de 346,85 m (trezentos e quarenta e seis metros e oitenta e cinco centésimos metros), caracterizado por fechamento inferior em concreto, apoiado em pilares-parede, também de concreto⁸.

7.4.2. Independentemente do limite de velocidade máxima permitida na via (50km/h - cinquenta quilômetros por hora), trata-se de um espaço com fluxo intenso de veículos, por se tratar da Radial Leste-Oeste, o que, associado às dimensões diminutas das áreas pavimentadas destinadas aos pedestres, inviabiliza sua caracterização como ambiente seguro e adequado para estimular a permanência e realização de atividades por pedestres.

7.4.3. Os baixos de viadutos são representantes da situação de vulnerabilidade social e desgaste da paisagem urbana, intensificados com o aumento da população em situação de rua⁹, principalmente, em razão da proteção física que o abrigo dos tabuleiros das estruturas oferece. Ainda que, no caso em tela, o espaço se configure como um túnel, observa-se a presença destas pessoas ao longo de sua extensão.

⁸ Doc. SEI nº 144241689 – processo SEI nº 7910.2025/0001761-7.

7.5. Rua Gravataí

7.5.1. A rua Gravataí interliga a rua Caio Prado à rua João Guimarães Rosa estabelecendo a conexão entre a praça e o Parque Augusta. Trata-se de via coletora com uso predominante do solo residencial vertical de médio padrão.

7.5.2. Destaca-se a presença de bem tombado, em nível municipal, pelo CONPRES, e em nível estadual, pelo CONDEPHAAT, o Conjunto Arquitetônico do Antigo Colégio Visconde de Porto Seguro.

7.5.3. Para além do uso predominantemente residencial, há a instituição de ensino infantil, o Lar Nossa Senhora da Consolação.

7.5.4. O leito carroçável da rua Gravataí possui, aproximadamente, 8 m (oito metros) de largura e 134 m (cento e trinta e quatro metros) de extensão.

7.5.5. As calçadas que ladeiam a via possuem, aproximadamente, 4 m (quatro metros) de largura. Há a presença de algumas árvores.

⁹ Levantamento realizado pelo Observatório Brasileiro de Políticas Públicas com a População em Situação de Rua (OBPopRua/POLOS-UFGM), disponível em <<https://mediaserver.almg.gov.br/acervo/477/553/2477553.pdf>> a partir de dados disponibilizados pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome. Disponível em: <<https://aplicacoes.cidadania.gov.br/>>. Acesso em: 29/01/2026.