



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE

Divisão de Planejamento e Apoio aos Colegiados

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone: 5187-0137

PROCESSO 6068.2025/0001478-3

Ata SVMA/CGC/DPAC Nº 128611827

Audiência Pública – Empreendimento Hospital Vila Mariana

Empresa BSP Empreendimentos Imobiliários D 104 LTDA

Data: 18/06/2025

Duração: 46 min e 36 segundos

Local: Microsoft Teams

Participantes:

Coordenação

- Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC

Assessores:

- Neusa Pires – Assessor
- Eduardo Camargo Renda Lanfredi - Estagiário

Apresentadores Técnicos do RIVI:

- Mário Antônio Ferreira Barreiros
- Lara Kaiser

Técnicos da SVMA

- Marcus Vinícius Azevedo Navarro Monteiro
- Valéria Pereira Aprigio

Ouvintes:

- Maria Helena
- Lucca Vinter Barbosa
- Luiza Midori Moschetta Gushi

- Karen Yuriko Hayashida
- Fatima Macedo de Oliveira
- Camila Queijo
- Sergio Michel sola
- Thiago Malho Feliciano
- Luís Antonio Rodrigues Moraes Junior
- Ciro Bertini Camargo
- Natalia Nascimento
- Marcelo Machado Gonçalves
- Cesar Ramos
- Mozert Nery
- Patricia Andrade
- Thiago Malho Feliciano

TRANSCRIÇÃO AUTOMATIZADA

Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC: Hoje nós iniciamos a abertura dos nossos trabalhos com a audiência pública de hoje, com início às 14h05 da tarde. Dia 18 de junho de 2025, às 14h05, damos início aos trabalhos da audiência pública pela plataforma Microsoft Teams, referente ao Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) nos termos do decreto municipal 34.703 de 1994, ou o que vier substituí-la. Referente ao empreendimento Hospital Vila Mariana, localizado na rua Domingos de Moraes, 716, Vila Mariana, São Paulo. Tratado no Processo Administrativo SEI 6068.2025.001478-3. E tendo como empreendedor a empresa BSP Empreendimentos Imobiliários D104, LTDA, e a empresa responsável pelos estudos ambientais é o escritório Flector, arquitetura, urbanismo e licenciamento LTDA. Eu, Liliana Arruda, coordenadora de gestão dos colegiados, estou aqui representando o nosso secretário municipal do Verde do Meio Ambiente, Rodrigo Ashiuchi, na qualidade de presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do CADES Municipal. Assim, iniciamos a presente audiência pública com o objetivo de discutir, esclarecer e recolher sugestões relacionadas ao referido Relatório de Impacto de Vizinhança, (RIV). Ressaltamos a todos que a audiência pública é regida pelos dispositivos contidos na Resolução 177 do CADES de 2015. Iniciando, então, o trabalho, Mário, agora que você está como representante da empresa BSP Empreendimentos Imobiliários D104, como os responsáveis dos estudos ambientais do escritório Flektor Arquitetura, Urbanismo e Licenciamento. A parte técnica é o Mário e a Lara, que estão aqui presentes conosco na parte online, Teams, e são os responsáveis pelos empreendimentos e a elaboração da apresentação do RIV. Eu peço por gentileza, então, Mário, que você comece com a parte dos minis currículos, tanto seu e tanto da Lara, só de vocês dois, por favor, que são os técnicos que vão apresentar.

Mário Antônio Ferreira Barreiros: Eu acho que a Neuza está com eles.

Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC: Correto.

Mário Antônio Ferreira Barreiros: Então, meu currículo hiper sintético, eu sou um arquiteto urbanista, mais de 40 anos de experiência, atuo principalmente com estudos de impacto de vizinhança, estudos de viabilidade, sou sócio e fundador da Flektor Arquitetura e Urbanismo. Eu sou arquiteto, sou mestre e doutor em engenharia civil urbana pela Escola Politécnica da USP. Eu sou coordenador do Corpo de Trabalho da BNT, que está elaborando a norma técnica para os estudos de impacto de vizinhança. E fui professor de urbanismo, fui coordenador de projetos especiais da EMPLASA, Empresa Paulista de Planejamento, por mais de 20 anos. Basicamente, sinteticamente, é isso. Podemos passar para o currículo da Lara.

Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC: Lara, por gentileza.

Lara Kaiser: Boa tarde, obrigada. Como diretora de operações e líder de projetos conectados à área da saúde na Perkins&Will de São Paulo, já trabalho nessa empresa há nove anos, tenho 25 anos de experiência não só no Brasil, Europa e Estados Unidos, como mestrado também na área da saúde. Acho importante ressaltar o quanto a área da saúde é responsável com o meio ambiente, com uma responsabilidade, inclusive, do entorno e o impacto que esses projetos possam fazer. Então, trago aqui meu

currículo e a experiência em diversos projetos com líderes na área, no Brasil.

Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC: Obrigada, Lara, pelo seu mini currículo. Obrigada, Mário, também pelo seu mini currículo, excelente. Dando continuação aqui na nossa audiência pública, dessa forma passamos para as próximas etapas dos nossos trabalhos. Informamos que todos para fins de cumprimentos legais dos procedimentos inerentes à audiência pública do edital nº10, SVMA/CADES, foi publicado em Diário Oficial da cidade de São Paulo nos dias 20, 21 e 22 de maio de 2025. Aderimos informar-se que a reunião referida edital também foi publicada em jornal de grande circulação da Folha de São Paulo, sob responsabilidade das expansas e empreendedor, a página A35 e no dia 26 de maio de 2025. Mário, confere por favor isso, a publicação?

Mário Antônio Ferreira Barreiros: Sim, sim.

Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC: Conferido? Obrigada. (Som ininteligível) também que foram enviados convites desta audiência pública para as seguintes autoridades. Prefeitura Municipal de São Paulo, Procurador-Geral do Município de São Paulo, Presidente da CETESB, Secretário Estadual do Meio Ambiente, Presidente da São Paulo Urbanismo, Presidente da Companhia Engenharia de Tráfego, Coordenador de Apoio dos Promotores do Meio Ambiente, Procurador-Geral da Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo, Procurador-Geral do Meio Ambiente, Comandante da Guarda Civil Metropolitana, Presidente da Câmara Municipal de São Paulo, a todos os deputados estaduais da Alesp, a todos os vereadores da Câmara Municipal de São Paulo, a todos os secretários municipais da cidade de São Paulo e os 32 subprefeitos da prefeitura da cidade de São Paulo. Informamos também que enviamos e-mail para os conselheiros do Cades Municipal e para os Cades Regionais para a subprefeitura da Vila Mariana, que é responsável pelo projeto, pela abrangência da presente audiência. Então, damos agora início, Mário e Lara, pedimos então para a parte técnica, de apresentação do projeto técnico, como faz parte do RIV. Então, vamos dar no mínimo de 30 minutos para vocês. A apresentação pode ser antes desses 30 minutos, que seja bem claro, bem objetivo. E com clareza a explicação de vocês mediante que está sendo gravada aqui a nossa audiência pública. Você, Mário e Lara, fiquem à vontade para apresentar aí.

Mário Antônio Ferreira Barreiros: Pois não. A Neuza vai pôr o PowerPoint em tela? Ok, perfeito. Bom, então, dando início à apresentação dos resultados do estudo de impacto de vizinhança, relator de impacto de vizinhança, podemos passar para frente. Então, só para ter um... Sobre o estudo de impacto de vizinhança, ele apresenta, então, os resultados das pesquisas e estudos que foram realizados por uma equipe multidisciplinar, para um empreendimento residencial de grande porte. Um empreendimento não residencial de serviço de saúde de grande porte, comércio especializado, NR3-8 e NR2-2. Esse EIV-RIV foi elaborado pela Flektor, que é uma empresa que faz estudos de impacto de vizinhança e urbanismo há 38 anos. Foi coordenado por mim, sou arquiteto, mestre doutor em engenharia civil urbana pela Poli. Então podemos passar para o próximo. Sobre o estudo de impacto de vizinhança, o objetivo dele é identificar e avaliar os possíveis impactos, os positivos, negativos, decorrentes dessa implantação do empreendimento sobre a vizinhança. Com a identificação e a mensuração dos impactos, então a gente passa a indicar as medidas corretivas, mitigatórias, para poder minimizar os eventuais impactos identificados e mensurados. O objetivo do empreendimento é implantar um novo hospital de alta qualidade para a cidade de São Paulo que contribua para o enriquecimento não só urbanístico, mas também funcional da região, em total 100% de consonância com o planejamento municipal. Ele aproveita a infraestrutura urbana que já está consolidada há mais de um século, com destaque para as proximidades de estação de metrô e terminais de ônibus que estão na sua frente. Outro objetivo é ampliar essa oferta de serviços de saúde qualificados na zona sudeste, da cidade, incluindo diagnósticos, cirurgias etc. Visa também potencializar o uso de um terreno que hoje está subutilizado. Tem uma agência do Bradesco lá, mas está subutilizado. Com isso, a gente promoveria a integração urbana e a valorização do entorno com esse novo empreendimento. Outro objetivo é estimular as atividades complementares, que é um objetivo indireto, e vem junto com o empreendimento, que é um estímulo ao comércio, serviços e mobilidade ativa, contribuindo para um bairro mais dinâmico e acessível, melhorando o bairro, dando uma requalificada. Com relação ao empreendedor, o proprietário é o BSP Empreendimentos Imobiliários, D104, limitada, o CNPJ está na tela, o endereço dele está na avenida Alphaville, 779, e o autor do projeto é a empresa Perkins + Will Arquitetura Limitada. Fez um projeto muito bonito, muito interessante, de alta qualidade. Os dados gerais do empreendimento, quais são? Com relação à localização, ele está numa microbacia do córrego do Sapateiro, na sub-bacia do Rio Pinheiros, e na bacia hidrográfica do Tietê, ele é composto de uma torre única. E o uso é para uso não residencial, serviço de saúde, de grande porte e comércio. A área

do terreno hoje tem 6.300 metros quadrados. Com relação ao contexto urbano, O empreendimento está inserido na malha urbana consolidada da Vila Mariana. É um local, como disse já, consolidado há mais de um século ali. É uma região com uso predominantemente misto. Tem muito residencial, bastante comercial, institucional, e ali, principalmente na frente do empreendimento, os equipamentos de mobilidade, que é a estação do metrô com a linha verde e azul e a terminal de ônibus. Ele tem uma alta conectividade e mobilidade. É uma área que está extremamente bem servida com relação à mobilidade urbana. Com relação à sinergia com a dinâmica local, a proposta do empreendimento é compatível com o entorno e vai contribuir para um adensamento qualificado, valorização imobiliária, geração de empregos, bastante importante isso, e a diversificação funcional da região. Ali quem conhece a região sabe que tem hospitais, mas naquele ponto exclusivo não tem, haverá com a implantação do hospital uma dinamização muito interessante, muito positiva para a região, para a vizinhança. A vizinhança tem escolas, serviços de saúde, comércio, áreas verdes, rede de infraestrutura totalmente instalada e capaz de ir garantindo o suporte adequado à operação do hospital. Como falei, é uma área urbana super consolidada há muito tempo, então tem toda a parte de infraestrutura muito bem consolidada e qualificada para atender o empreendimento. Então, no contexto urbano, a gente vê aqui o mapa da cidade, um trequinho pequeno da cidade de São Paulo, onde nós vemos onde está localizado ali, bem numa malha muito adensada, no eixo da Domingos de Moraes com a Vergueiro, Avenida Jabaquara, Sena Madureira, que se integra com a 23 de maio. Avenida Liberdade é um ponto muito importante do ponto de vista estratégico, porque ele permite a integração não só com o bairro da Vila Mariana, mas também com todos os bairros vizinhos, principalmente com o eixo da Avenida Paulista e o eixo da Jabaquara. Então, do ponto de vista estratégico de localização, o hospital está num local excelente. Esse é o mapa que mostra exatamente onde está hoje o imóvel. Hoje ele está ocupado por uma agência do Bradesco, que será demolida. Então, a gente vê o contexto de uma forma mais pontual aí, perto da Rua Vergueiro, por onde passam as linhas de metrô e onde passa também toda uma parte de sistema de média capacidade também de transporte do município de São Paulo. É um local, como vocês veem, bastante adensado e verticalizado, inclusive. Então, ele está em uma macrozona de estruturação e qualificação urbana, está situado totalmente em zona urbana, tem grande diversidade de padrões de uso, tem uma certa desigualdade socioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do município mais propícia para abrigar usos e atividades urbanos. Aqui dá para ver direitinho onde está hoje o imóvel, e ele dá os vizinhos mais próximos que são já verticalizados. Podemos passar para a próxima. Então, do ponto de vista legal, ele está na macrozona MZURB, Macrozona de Urbanização Consolidada, está na macro área de urbanização consolidada, na zona do eixo de estruturação e transformação urbana, o perímetro de ação prioritária quatro. O enquadramento, o zoneamento dele favorece a implantação de equipamentos estruturadores, tais como hospitais, que é o caso, e com incentivos ao adensamento e mobilidade sustentável. Então, ele está perfeitamente alinhado com toda a planejamento municipal totalmente alinhado com a legislação que estrutura o uso e ocupação do solo das cidades de São Paulo. Então, do ponto de vista ainda do contexto, a gente o vê pequenininho ali, num, vamos dizer assim, uma área bastante adensada, bastante verticalizada, onde o uso dele está plenamente em conformidade, não só com a legislação, não só com o planejamento, mas com os aspectos de realidade do tecido urbano. Então, essa área altamente adensada ela não teria nenhum tipo de impacto resultante da implantação de um novo hospital ali. Então, uma imagem vale mais que mil palavras às vezes, né? Então dá para a gente perceber claramente aí a inserção dele no contexto e a sua conformidade com esse contexto existente. Então, com relação a acessos, a infraestrutura e mobilidade, como já foi dito, ele está na frente da Estação e o Terminal Ana Rosa do metrô, o que vai conferir uma excelente mobilidade não só para as pessoas que vão, pacientes e tal, mas principalmente para os funcionários. A gente tem estudado alguns outros hospitais e praticamente 90% dos funcionários dos outros hospitais, eles se utilizam de meio de transporte de alta capacidade, metrô basicamente. Esse daí vai ser uma coisa diferenciada, porque ele está na frente do hospital. Os outros hospitais que a gente já fez os estudos de impacto, eles utilizam miniônibus para poder levar os funcionários até as estações. Nesse caso específico, a mobilidade é tão boa, um nível tão excelente para o local, que basta atravessarem a rua. Então tem essa questão de mobilidade, se resulta num impacto positivo muito, muito importante. Então, com relação a acessos e infraestrutura, ele está na Rua Domingos de Moraes, que tem usos mistos muito diversificados, uma área que tem bastante comércio, tem bastante uso residencial também e usos institucionais. Esse eixo é um eixo superimportante, passa linhas de média capacidade do sistema de ônibus de São Paulo. A parte de infraestrutura, como disse, é uma infraestrutura que já vem sendo desenvolvida há mais de um século, hoje em dia atende perfeitamente as novas demandas que vão existir do hospital. Isso já foi visto com as diretrizes da SABESP, da ENEL e tudo mais, que confirmaram toda a plena capacidade de atendimento a

essa nova atividade que vai acontecer aqui na Domingos de Moraes. Então, os acessos, infraestrutura e mobilidade, nós não notamos nenhum tipo de impacto negativo. Em relação aos vizinhos imediatos. Esses são os vizinhos que mais, vamos dizer assim, sofrem os impactos, principalmente em época de obra. Eu tenho uma obra aqui do lado, que a gente sente isso no dia a dia. Então, essa relação de vizinhança ocorre com esses edifícios que estão situados na Domingos de Moraes, que são de uso misto. Esses vão ser os vizinhos mais impactados. Eles possuem frente e acesso para a Domingos de Moraes. Os outros que estão atrás, eles têm frente para a rua de trás e (som ininteligível) vão ter um impacto na parte de obras, ruídos e tudo mais durante a obra, se bem que hoje em dia as obras são muito mais silenciosas. Então, nós temos basicamente seis vizinhos imediatos que serão os mais impactados, mas também o impacto transitório que será durante a obra. Isso tem que ficar bem claro. Com relação ao adensamento demográfico, o hospital deve contar com algo em torno de 300 leitos, 35 consultórios e um andar de medicina diagnóstica. A estimativa que temos é que haverá em torno de entre 240 e 270 pacientes internados, admissões e altas entre 50 e 60 pessoas diariamente. Funcionários devem variar em torno de 2 mil funcionários. É importante a gente destacar que o interessante disso, os hospitais são grandes polos de produção de emprego. Eles empregam muita gente. E empregos bons, empregos que exigem grande conhecimento dos funcionários. São empregos qualificados. Em torno de 300 a 400 visitantes e acompanhantes. Essa é a estimativa diária do adensamento da demanda de pessoas que vão acessar o empreendimento. Em relação ao tráfego, essas condições que nós verificamos se mostraram sempre favoráveis à implantação do empreendimento, lembrando sempre que nós temos a estação de metrô, linha verde e azul ali, e é o terminal, então que isso, praticamente 90% dos funcionários vão se utilizar de transporte público. O nível de serviço na frente do empreendimento sempre teve entre A e D, O D aconteceu só no pico da tarde. Ali, depois do Pico da Tarde, você pode até voltar a estacionar na via. Então, a maior parte do dia o fluxo foi sempre bastante livre. O que a gente só notou foi no pico da tarde e verificadas filas apenas junto aos semáforos da Confluência de Domingos de Moraes com a Rua Machado de Assis, junto ao Largo da Dona Ana Rosa e o semáforo da Rua Joaquim Távora. Somente os semáforos que produziram filas. O trânsito flui normalmente. As medições de tráfego indicaram um volume diário equivalente entre 800 e 850 veículos por hora, totalmente dentro da capacidade de via. E a gente tem que destacar que, com a utilização de apenas duas faixas de tráfego, foram registrados volumes de até 1.100. Então, o empreendimento vai ter em torno de 629 vagas, incluindo automóveis, para pessoas com necessidades especiais, utilitários, moto, caminhão, que já está no projeto. Esse estacionamento vai ser utilizado principalmente por médicos, diretores, gerentes, pacientes e visitantes. Deve ser pouco utilizado por funcionários em função da alta qualidade do transporte de alta capacidade existente na frente. Então, estima-se um acréscimo de 1.500 a 2.000 viagens durante o período de 12 horas por dia. Isso representa um aumento de 120 a 160 veículos por hora, que equivale a um incremento de torno de 10% do fluxo. E apesar desse aumento, não haverá uma alteração significativa do nível de serviço dessa via. Como nós vimos, a contagem foi bem favorável. Podemos passar para a próxima. Então, aqui nós temos um retrato do que ocorre com o trânsito hoje em dia, com o tráfego ali. Hoje, o volume observado é de 1.144 veículos por hora. E a pior situação a ser observada seria de 1.224 veículos por hora, que é insuficiente para alterar o nível de serviço atual. Aquele vermelhinho é a Vergueiro, no sentido centro. Onde nós notamos o maior problema, sim, de volume de tráfego é na Vergueiro, tanto no sentido centro como no sentido bairro, dependendo do horário. Na Domingos de Moraes, nós não notamos isso, não existe esse problema de ter um tráfego em excesso ali, né? Então, esse é um trânsito típico da quinta-feira, oito horas da manhã, sem morosidade na Domingos de Moraes, apenas em semáforo. E isso se repete durante toda a semana. Então, nós temos um tráfego que é intensificado à tarde, mas nenhum problema mais importante. Então, com relação à mobilidade, nós temos aí o mapa do metrô, onde nós temos a linha verde e azul, estão exatamente na frente do empreendimento. E o estacionamento subterrâneo da Ana Rosa também está ali, e o terminal de ônibus também. Então, com relação à mobilidade, nós temos também, importante destacar, existe uma rede de ciclovias e ciclofaixas que vai atender perfeitamente o hospital. Então, além do transporte de alta capacidade, é importante para quem trabalha, nós também temos uma rede de ciclovias e ciclofaixas que também atende. Isso é importante cada vez mais, porque melhora muito a mobilidade nesse trecho da cidade. O diferencial da mobilidade é essa capacidade de atendimento promovido pelo metrô de alta capacidade e pelo sistema de média capacidade da SP Trans. Nesse mapa, nós vemos a rede de transporte público, bastante adensada também. É extremamente bem servida na sua questão de mobilidade. E isso é um fator muito positivo para o empreendimento e isso diminui bastante, mitiga, qualquer tipo de impacto que poderia existir em função do adensamento demográfico. Isso é totalmente atendido pelos sistemas hoje existentes. Então, em outros estudos que a gente desenvolveu para Santa

Catarina, Rede Dor, Samaritano, Hospital do Câncer e tal, praticamente 100% dos enfermeiros e funcionários, técnicos, administrativos, segurança, manutenção, eles utilizam o sistema de transporte público. Como eu disse, repetindo, isso ocorre também por parte dos visitantes, então, isso vai diminuir o carregamento de trânsito local e vai estar limitado em um volume entre 50 e 80 veículos por hora. Sobre os aspectos ambientais, o terreno é um terreno que já foi ocupado por várias atividades. E hoje, nós identificamos 63 indivíduos arbóreos, 4 de espécies nativas e 59 de espécies exóticas. Nada especial, foram realizados os levantamentos seguintes. O levantamento ambiental, o cadastramento arbóreo, a planta de manejo, laudo de avifauna, e o laudo de fauna sinantrópica. Todos eles presentes no estudo de impacto de vizinhança. Então, sobre o aspecto ambiental, não há nenhum tipo de impacto mais importante. Esse é o mapa da vegetação significativa de São Paulo, do GeoSampa. Nós vemos que no seu entorno não há nenhum tipo de vegetação significativa. Lembrando que o empreendimento vai ter depois todo um tratamento paisagístico que vai valorizar um pouquinho essa questão ambiental. Com relação ao projeto. Ele está sob análise na Secretaria, na Prefeitura. O processo do EIV, o número está aí. Área do terreno, 6.300 metros. Tem uma área de doação de calçada que vai ser de 173 metros, vai remanescer 6.126,77 mais quadrados. Taxa de ocupação máxima da zona é 70% e teremos uma área total construída de 60.339,63. Ele é conceituado como empreendimento imobiliário de uso de serviços de saúde de grande porte e comércio especializado. As obras onde nós vamos ter os impactos mais significativos, eles devem durar entre 34 e 36 meses, iniciando em 25 e terminando em 28. Esse cronograma evidentemente está sujeito a alterações que dependem de construtora. Lembrando que a parte mais impactante da obra é seu início, e nessa obra vai ter serviço de escavação e tudo mais. É um impacto que vai ser limitado no tempo. Ele é composto de um projeto de uma única torre, tem uma unidade arquitetônica moderna, diferenciada, vai ter seis subsolos, pavimento terra, mais 14 pavimentos superiores e mais o pavimento do ático. A cota superior da cobertura é de 878,69, e do térreo 811. Portanto, vai ter uma altura de 67 metros e 12 centímetros, que está totalmente de acordo com o (som ininteligível). Esses são os dados gerais do empreendimento. O quadro de áreas aí é tudo um pouco mais complicado, mas a área computável máxima da zona era de 36.562 e do projeto 36.042. Estão totalmente de acordo. Vagas cobertas, vai ter 509 vagas de auto comum, mas de pessoas com necessidades especiais. Além dessas vagas, vão ter vagas para utilitários, motos, caminhões etc. O projeto integra a modernidade, uma integração com o seu entorno e a valorização urbana. Ele vai ser implantado com uma torre de arquitetura contemporânea, com bastante funcionalidade, evidentemente, acessibilidade e qualidade estética. Essa qualidade vai promover a renovação da paisagem urbana, e vai substituir hoje uma estrutura comercial que está obsoleta lá, feia até, por um empreendimento que vai valorizar todo o entorno. Vai contribuir para o desenvolvimento qualificado da região, fortalecendo o dinamismo urbano. Eu não sei se a Lara quer falar alguma coisa sobre o projeto, mas podemos passar um pouquinho mais para frente e depois ela fala um pouquinho mais sobre o projeto, se for o caso.

Lara Kaiser: Eu tenho uns slides aqui que eu posso compartilhar, pode ser? Ou você prefere, Mário, terminar e aí eu compartilho?

Mário Antônio Ferreira Barreiros: É, eu acho que os slides... é melhor a gente dar uma finalizada, aí se a gente... você podia fazer em várias... em poucas palavras o partido do projeto, a funcionalidade, a contemporaneidade, enfim, o que for que você achar que é importante para destacar, que vai contribuir com a cidade.

Lara Kaiser: Porque eu havia colocado alguns slides a mais aqui, mas não tem problema. Acho que o que é importante é, obviamente, ressaltar todos os aspectos que você, Mário, já colocou muito bem. Acho que todo o seu discurso, todo o relatório, ele está em alinhamento com tudo que foi projetado, né, e acho que a condicionante aqui é que a gente traga um elemento que realmente transforme essa região para que seja uma região qualificada para o bem-estar. Então, quando a gente fala de saúde, a gente está falando de saúde não só como um equipamento para cuidar do tratamento, mas que principalmente as pessoas que estarão neste entorno venham para essa edificação motivadas a estar cada vez melhor e que sejam tratadas pelo (som ininteligível). Então esse é o propósito hoje em dia das unidades de saúde. Com isso, a gente faz aí um projeto que se transformou numa escultura dentro desse entorno, com um cuidado bastante importante para que não houvesse vis-à-vis às edificações que estão no entorno direto. A gente fortificou com um paisagismo, o que a gente chama de arquitetura viva. A arquitetura viva, ela é muito presente não só nos projetos da Perkins + Will, mas é no que a gente acredita como propósito. A gente traz também como os elementos principais dentro do nosso projeto todos os aspectos de sustentabilidade, inovação, pesquisa, como eu falei, a saúde e bem-estar e a inclusão da comunidade. E, obviamente, como arquiteto aqui, responsável pelo projeto, a beleza, a poesia e toda essa clareza esplanada pelo Mário é o que foi o

propósito do projeto. Não sei, Mário, se isso é o suficiente, se faltou mais alguma coisa?

Mário Antônio Ferreira Barreiros: Não, está perfeito, está perfeito. Se a gente... Eu vou dar um termo finalizada e aí, se for o caso, a gente fala um pouco mais sobre o projeto. Está muito bonito. Parabéns.

Lara Kaiser: Estou à disposição.

Mário Antônio Ferreira Barreiros: Podemos passar para o próximo slide, então, por favor? Então, mais um slide do projeto, que a gente vê a qualidade da arquitetura, né?

Lara Kaiser: É uma praça que está aberta, inclusive, ela está aberta para a população, então, ou seja, ela tem uma relação com a rua, inclusive, é um edifício de (som ininteligível), né? Então, a gente vai ter um uso da fachada ativa no próprio terço, que isso também demonstra a nossa preocupação com o entorno e com as atividades que existem e que virão a acontecer daqui para frente.

Mário Antônio Ferreira Barreiros: Perfeito. Todo esse cuidado é o que traz grandes impactos positivos para o dinamismo e a requalificação desse espaço da cidade. É muito importante, é um empreendimento com muitos impactos positivos, bastante importantes. Podemos passar para frente para a gente finalizar, que eu acho que já estamos no... Aqui é uma ideia da volumetria do edifício junto com os outros, a gente vê que há uma harmonização, não há nenhum tipo de choque com relação à volumetria, lembrando, como disse, que o empreendimento vai estar também aberto, que é uma coisa nova lá no bairro, aberto para os espaços públicos, então até vai ter essa integração que vai valorizar bastante o local. Então, como conclusão, a fase mais impactante de obras vai ser durante a demolição da edificação, e hoje existe o banco ali, que vai ter o transporte, bota fora de resíduos, isso vai demorar mais ou menos cinco meses. Depois disso vai ser a parte de impactos mais presentes para os vizinhos imediatos. Na sequência, o período mais impactante é a execução de fundações, contenções, que vai ter uma duração de 12 meses. Depois dessas duas fases, os impactos diminuem, embora a obra continue. Então, já é uma parte muito mais tranquila com relação a impactos. O tráfego de caminhões vai correr até o final das obras. Segundo as estimativas do nosso estudo, vão ser 8.073 viagens e bota-fora de caminhões com caçamba de 18 metros cúbicos. Esse vai ser o impacto mais intenso. Podemos passar para frente, tem mais um, eu acho. Então, ele está... Para concluir essa apresentação, eu queria destacar, então, que os principais resultados foram o seguinte, que demonstrou que o empreendimento é plenamente compatível com a zona urbana em que ele está a ser inserido, atende o zoneamento vigente, contribui para a qualificação do solo e do tecido urbano local. Os impactos identificados são basicamente positivos, incluem a ampliação de ofertas de serviços hospitalares de qualidade, geração de empregos muito importante, a valorização imobiliária, que vai ocorrer com toda certeza, e a requalificação do entorno imediato. Os impactos negativos são pontuais, são concentrados na fase de obras e podem ser adequadamente mitigados com medidas que são propostas no estudo. A gente concluiu que é um empreendimento, um projeto viável sob a ótica urbanística, ambiental e funcional, e não compromete a infraestrutura urbana, que está bastante adequada, e atende os objetivos do desenvolvimento sustentável da cidade. A gente recomenda, então, depois disso, nós vimos, a gente, nossa metodologia é baseada em matrizes matemáticas, e após isso nós vimos que é uma recomendação para o seu licenciamento, com as medidas mitigadoras compensatórias previstas no estudo, porque vai se tratar de um empreendimento bastante positivo para a cidade, principalmente para o seu entorno. Podemos passar para o próximo? É isso. Isso foi que nós... Rapidamente, porque eu acho que nós estamos estourando no tempo, né? Mostrar o que tem em síntese, muito sintética do estudo de impacto de vizinhança. Não sei se a Lara quer falar um pouquinho mais sobre o projeto agora. E com a Neuza, se nós estamos no tempo, com a Liliane também, se ultrapassamos muito o tempo ou não.

Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC: Já deu o tempo, Sr. Mário. Obrigada, Sr. Mário. Obrigada, Lara. Só tenho duas questões aí com vocês aí sobre o empreendimento. Vocês estão implantando também o heliponto ou não? Não. Vocês me disseram ainda a praça vai ser ao público, mas a praça vai ter a parte de pequenos shoppings embaixo, de lojas de vendas. Vocês estão planejando isso?

Lara Kaiser: Ainda não temos o uso, mas a gente tem uma fachada ativa a ser ocupada.

Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC: Ah. Quanto a vizinhanças que vai ter o impacto, que o Mário mostrou para mim, que é vários, né? Dois prédios, três prédios, quatro que eu somei, acho que foi cinco, seis prédios nas laterais. Isso, foi seis prédios que eu somei. Tanto nas laterais direita, esquerda, atrás, a frente, acho que deve ter também. Vocês já estão notificando a parte também do condomínio, como é que vocês estão fazendo isso?

Mário Antônio Ferreira Barreiros: É, isso vai ser feito assim que for aprovado, é feito todo o estudo, o laudo de vizinhança, onde é feita todas as questões que são a vistoria dos imóveis vizinhos, para ver se

não tem nenhuma patologia ou se vai ter algum tipo de dano com relação à obra. Mas isso é feito após a aprovação do projeto.

Liliane Neiva Arruda Lima – Coordenadora - SVMA/CGC: Só para deixar isso gravado, sr. Mário, que vocês estão se preocupando com a parte também da população local, referente ao impacto de vizinhança que vai ter. Então, deixando claro aqui na nossa audiência pública que sim, que você e a Lara e demais técnicos de arquitetos, até mesmo o CEO da Vila Mariana, do hospital estão preocupados com isso. Então, deixando bem claro isso aqui na nossa audiência, que sim, que vocês estão, sim, aptos para fazer uma reunião com todos os síndicos das partes locais ali, que vai ter esse impacto de vizinhança, que é muito importante isso, está bom? Então, não temos manifestação, a manifestação foi minha, que foi muito bem declarada entre as partes, entre o Mário e a Lara, então tudo bem. Então, passamos então para o encerramento da nossa audiência pública. Parabéns, Mário, parabéns, Lara. Obrigada a todos aqui presentes, obrigada Neusa por estar conduzindo aqui comigo a reunião. Dessa forma, no cumprimento de todas as etapas e procedimentos legais do termo da Resolução 177 CADES de 2015, dou como encerrada a presente audiência pública realizada na data de hoje, dia 18 de junho de 2025, iniciada às 14h05 e com o término agora às 14h51. Quero agradecer imensamente a todos aqui e damos como encerrado a nossa agência pública. Obrigada, Lara. Obrigada, Sérgio. Obrigada, Mário. Obrigada a todos aí.

São Paulo, 18 de junho de 2025.

Liliane Neiva Arruda Lima

Coordenadora

SVMA/CGC



Liliane Neiva Arruda Lima

Coordenador(a) Geral

Em 02/07/2025, às 11:25.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128611827** e o código CRC **CC073B7B**.
